



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
PEDRO RUIZ GALLO**



**ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO**

**“EL PROCEDIMIENTO EN LA PRESCRIPCIÓN  
ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA DE PREDIOS  
RÚSTICOS Y EL DERECHO DE DEFENSA DEL  
PROPIETARIO EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE”**

**TESIS**

**PRESENTADA PARA OPTAR EL GRADO DE MAESTRO  
EN DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL Y COMERCIAL**

**PRESENTADO POR:**

**Abog: HERNÁN CABRERA MONTALVO**

**ASESOR**

**MSc. CARLOS ALFONSO SILVA MUÑOZ**

**LAMBAYEQUE – PERÚ**

**2017**

**EL PROCEDIMIENTO EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  
ADMINISTRATIVA DE PREDIOS RÚSTICOS Y EL DERECHO DE  
DEFENSA DEL PROPIETARIO EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE**

.....  
**Abog. Hernán Cabrera Montalvo**  
**AUTOR**

.....  
**MSc. Carlos Alfonso Silva Muñoz**  
**ASESOR**

**Presentado a la Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional Pedro  
Ruiz Gallo de Lambayeque para optar el Grado de MAESTRO EN  
DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL.**

**APROBADO POR:**

.....  
**Dr. RAFAEL HERNÁNDEZ CANELO**  
**PRESIDENTE DEL JURADO**

.....  
**Dr. VÍCTOR ANACLETO GUERRERO**  
**SECRETARIO DEL JURADO**

.....  
**Dr. MIGUEL ARCANGEL ARANA CORTEZ**  
**VOCAL DEL JURADO**

**LAMBAYEQUE – PERÚ**

**2017**

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo a mis amados hijos Gabriela y Diego, que son el motor e inspiración en todo lo que hago y a mi querida esposa Victoria Marlene, por el valioso apoyo que me brinda para alcanzar mis metas, tanto profesionales como personales.

**Hernán Cabrera Montalvo**

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios por mostrarme el camino y darme las fuerzas necesarias para seguir a delante.

En especial a mi madre quien me formó en valores y me enseñó a no rendirme y perseverar, que a pesar de nuestra distancia física siempre está conmigo guiando mi camino desde el cielo. A mi padre por darme la vida. Por su comprensión al no poder estar siempre con él.

A mi asesor de tesis Dr. Carlos A. Silva Muñoz, por su orientación brindada para la realización de este trabajo

A todas aquellas personas que de una u otra forma contribuyeron a la realización del presente trabajo.

**Hernán Cabrera Montalvo**

## INDICE GENERAL

RESUMEN.....	11
INTRODUCCION.....	12
PRIMERA PARTE .....	17
ANALISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO .....	17
1. UBICACIÓN:.....	17
2. COMO SURGE EL PROBLEMA:.....	21
2.1. FORMULACION DEL PROBLEMA:.....	22
3. JUSTIFICACION, IMPORTANCIA Y OJETIVOS .....	23
3.1. JUSTIFICACION: .....	23
3.2. IMPORTANCIA: .....	24
3.3. OBJETIVOS:.....	24
4. DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA: .....	25
4.1. Diseño de contrastación de la hipótesis.....	25
4.2. Tipo y diseño de investigación.....	26
4.2.1. Tipo de investigación .....	26
4.2.2. Diseño: .....	26
4.3. Población y muestra.....	27
4.3.1. Población: .....	27
4.3.2. Muestra .....	27
4.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	27
4.4.1. Técnicas de Recolección de Datos .....	27
4.5. Instrumentos de recolección de datos.....	28
4.6. Métodos y procedimientos para la recolección de datos .....	28
4.6.1. Métodos de investigación.....	28
4.7. Análisis estadístico de los datos .....	29
SEGUNDA PARTE .....	28
MARCO TEORICO .....	28
CAPITULO I .....	28
DERECHO DE PROPIEDAD .....	28
1.1. EVOLUCIÓN HISTORICA.....	28

1.1.1.	LA “PROPIEDAD” EN ROMA:	29
1.1.2.	“PROPIEDAD” MEDIEVAL:	29
1.1.3.	PROPIEDAD LIBERAL:	30
1.1.3.1.	DEFINICIONES LIBERALES DE PROPIEDAD	32
1.1.4.	“PROPIEDAD” SOCIAL:	33
1.1.5.	LA PROPIEDAD NEOLIBERAL:	35
1.2.	DEFINICION DE PROPIEDAD EN EL PERU	36
1.2.1.	Situación del Código Civil de 1852:	37
1.2.2.	Situación del código civil de 1936:	41
1.2.3.	Sentido del Código Civil de 1984:	41
CAPITULO II		39
PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO		39
2.1.	CONCEPTO:	39
2.2.	NATURALEZA JURÍDICA	39
2.3.	FUNDAMENTOS DE LA USUCAPIÓN	41
2.4.	EFFECTOS DE LA USUCAPIÓN	43
2.5.	CLASIFICACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	43
2.6.	REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:	44
2.6.1.	REQUISITOS DE LA POSESIÓN:	44
2.6.2.	REQUISITOS TEMPORALES: (transcurso del tiempo)	49
2.6.3.	REQUISITOS DE INACCIÓN:	55
2.7.	MODALIDADES DE USUCAPIÓN:	57
2.7.1.	USUCAPIÓN ORDINARIA:	53
2.7.2.	PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LARGA (EXTRAORDINARIA)	62
2.8.	CLASES DE PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA	58
2.8.1.	PRESCRIPCION ADQUISITIVA JUDICIAL:	58
2.8.2.	PRESCRIPCION ADQUISITIVA NOTARIAL:	60
2.8.3.	PRESCRIPCION ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA:	62
CAPITULO III		64
LA FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD EN EL PERU		64
3.1.	COLONIA	70
3.2.	LA REPUBLICA:	65
3.2.1.	Código civil 1852:	65

3.2.2.	<b>Ley de Creación del Registro de Propiedad Inmueble:</b>	66
3.2.3.	<b>Código Civil de 1936:</b>	68
3.2.4.	<b>Decreto Ley 23095 de Creación de la Oficina Nacional de Registros Públicos (ONARP):</b>	70
3.2.5.	<b>Código Civil de 1984:</b>	77
3.2.6.	<b>Ley 26366 Ley de Creación Sistema Nacional de Registros Públicos:</b>	78
CAPITULO IV		74
FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD RURAL EN EL PERÚ		74
4.1.	<b>SITUACIÓN ANTERIOR A LA REFORMA AGRARIA:</b>	74
4.2.	<b>REFORMA AGRARIA:</b>	75
4.2.1.	<b>Efectos de la Reforma Agraria en la Formalización de la Propiedad Rural.</b>	85
4.2.2.	<b>El Primer Catastro Rural:</b>	86
4.3.	<b>SITUACION POSTERIOR A LA REFORMA AGRARIA</b>	86
4.3.1.	<b>Formalización 1979 - 1996</b>	86
4.3.1.1.	Inicio del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT:	89
4.3.1.2.	Creación de la SUNARP:	903
4.3.1.3.	COFOPRI:	91
4.4.2.	Formalización durante el Periodo 1996 – 2006:	92
4.4.2.1.	Programa de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PTRT1 – Vigente 1996-2001:	92
4.4.2.2.	Programa de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PTRT2, Vigencia 2002-2006:	95
4.4.3.	Periodo 2007-2011:	90
4.4.4.	Periodo 2012- hasta la Actualidad:	91
4.4.5.	Consolidado del Proceso de Titulación a Nivel Nacional:	92
4.4.6.	TAREAS PENDIENTES:	93
CAPITULO V		94
LA FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD RURAL EN AMERICA LATINA		94
5.1.	<b>ANTECEDENTES:</b>	94
5.2.	<b>EXPERIENCIAS DE TITULACION EN AMERICA LATINA</b>	95
5.2.1.	<b>En República Dominicana:</b>	95

5.2.2. En el Salvador:	96
5.2.3. En Ecuador:	96
5.2.4. En Bolivia:	97
5.3. LOS PROCESOS DE TITULACION Y EL NEOLIBERALISMO:	97
CAPITULO VI	100
SITUACION DE LOS PREDIOS RURALES EN LAMBAYEQUE	100
6.1. SITUACIÓN GENERAL DEL SECTOR RURAL EN LAMBAYEQUE	100
6.2. LA TITULACION DE PREDIOS RURALES EN LAMBAYEQUE	102
6.2.1. ANTES DE LA REFORMA AGRARIA:	102
6.2.2. DESPUÉS DE LA REFORMA AGRARIA:	103
6.2.3. PETT	104
6.3. RESULTADOS DE LA TITULACION DEL PETT EN LAMBAYEQUE	105
6.3.1. Periodo 1996-2006:	105
6.3.2. Periodo: 2007-2008:	107
6.3.3. Periodo 2008 – 2016.	108
CAPITULO VII	110
PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA SOBRE PREDIOS RURALES	110
7.1. ANTECEDENTE (DECRETO LEGISLATIVO 667):	110
7.1.1. INSCRIPCION DE LA POSESION:	110
7.1.1.1. Requisitos Para predios de Propiedad del Estado:	110
7.1.1.2. Requisitos para predios de Propiedad de Particulares:	111
7.1.1.3. Pruebas de la Posesión:	111
7.1.1.4. Pruebas de Explotación Económica:	115
7.1.1.5. Documentos para Inscripción Registral del Derecho de Posesión	116
7.1.1.6. Trámite para la Inscripción del Derecho de Posesión:	116
7.1.2. CONVERSIÓN DEL DERECHO DE POSESION EN PROPIEDAD:	125
7.2. DECRETO LEGISLATIVO 1089 y su Reglamento el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA:	119
7.2.1. NOVEDADES DEL DECRETO SUPREMO 032-2008-VIVIENDA	120
7.2.1.1. PRECISION DE LA TERMINOLOGIA:	121
7.2.1.2. AUTORIDAD COMPETENTE:	123



7.2.1.3. DETALLA EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA: .....	124
7.3. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA DE PREDIOS RUSTICOS EN PROPIEDAD PRIVADA, REGULADO POR EL DECRETO SUPREMO 032-2008-VIVIENDA: .....	124
7.3.1. REQUISITOS: .....	125
7.3.2. PRUEBAS DE LA POSESIÓN: .....	126
7.3.3. ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO: .....	127
CUADRO COMPARATIVO ENTRE EL DECRETO LEGISLATIVO 667 Y DECRETO LEGISLATIVO 1089. ....	133
CAPITULO VIII .....	136
DEBIDO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y SUS IMPLICANCIAS CON EL PROCEDIMIENTO PRESCRIPCION ADQUITIVA ADMINISTRATIVA .....	136
8.1. DEBIDO PROCESO: .....	136
8.2. APLICACIÓN DEL PRINCIPIO-DERECHO DEL DEBIDO PROCESO EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO .....	138
8.3. EL DEBIDO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO .....	140
8.3.1. DELIMITACION CONCEPTUAL: .....	140
8.3.2. GARANTIAS DEL DEBIDO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO: .....	141
8.3.2.1. Derecho de Notificación: .....	141
8.3.2.2. Derecho de Acceso al Expediente: .....	143
8.3.2.3. Derecho de Defensa: .....	144
8.3.2.4. Derecho a ofrecer y producir pruebas: .....	147
8.3.2.5. Derecho a una decisión motivada y fundada en derecho: .....	149
CAPITULO IX .....	153
PRINCIPALES CUESTIONAMIENTOS AL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCION ADMINISTRATIVA Y DIAGNOSTICO DEL PROBLEMA .....	153
9.1. CUESTIONAMIENTOS AL TRAMITE DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA: ..	153
9.1.1. CUESTIONAMIENTOS A LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL DECRETO LEGISLATIVO 667: .....	154
9.1.2. CUESTIONAMIENTOS A LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL REGLAMENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1089: .....	154
9.2. DIAGNOSTICO DEL PROBLEMA: .....	156
TERCERA PARTE .....	157
RESULTADOS Y DISCUSION .....	157

<b>1. TRABAJO DE CAMPO – ENTREVISTAS NO ESTRUCTURADA .....</b>	<b>157</b>
<b>2. ANALISIS DE VARIABLES .....</b>	<b>167</b>
<b>3. CONTRASTACION DE LA HIPOTESIS .....</b>	<b>170</b>
CONCLUSIONES.....	171
RECOMENDACIONES .....	173
FORMULA LEGAL .....	175
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>176</b>
ANEXOS.....	182

## **RESUMEN**

El presente trabajo se propuso determinar, si el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa sobre predios rústicos establecido en el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA (Reglamento del Decreto Legislativo 1089), viola o no el derecho de defensa de los propietarios involucrados. Todo ello, ante la reforma introducida a la legislación de prescripción adquisitiva sobre predios rústicos regulado por el Decreto Legislativo 667. Planteó como hipótesis que el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, no ha subsanado de manera cabal las objeciones planteadas al Decreto Legislativo N° 667 respecto al procedimiento de prescripción adquisitiva sobre predios rústicos. Ha constatado mediante la aplicación de una metodología cualitativa y descriptiva, que el procedimiento regulado por el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, no permite la intervención de los propietarios afectados con la prescripción en todas las etapas del procedimiento, circunscribiendo su intervención hasta después de la inscripción en registros públicos de la anotación preventiva de la existencia de un procedimiento de prescripción adquisitiva. Que después de analizada la legislación y los datos recogidos de la encuesta realizada a los operadores del derecho en Lambayeque, se concluye que es necesaria una modificación legislativa del trámite de prescripción adquisitiva administrativa regulado por el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, que permita la intervención plena de los propietarios afectados en todo el procedimiento, de tal forma que tengan expedito el ejercicio del derecho de defensa.

**PALABRAS CLAVE: Predio Rustico, Prescripción Adquisitiva Administrativa.**

## **SUMMARY**

The purpose of this study was to determine whether or not the right of defense of the owners involved is violated by the procedural limitation of administrative acquisition on rustic properties established in Supreme Decree 032-2008-VIVIENDA (Regulation of Legislative Decree 1089). All this, before the reform introduced to the legislation of acquisitive prescription on rustic estates regulated by Legislative Decree 667. He proposed as hypothesis that Supreme Decree 032-2008-HOUSING, has not completely remedied the objections raised to Legislative Decree No. 667 with respect to the procedure of acquisition prescription on rustic properties. It has established through the application of a qualitative and descriptive methodology, that the procedure regulated by Supreme Decree 032-2008-HOUSING, does not allow the affected owners to intervene with the prescription in all the stages of the procedure, circumscribing their intervention until after the registration in public registries of the preventive annotation of the existence of a procedure of prescription prescription. That after analyzing the legislation and data collected from the survey carried out to legal operators in Lambayeque, it is concluded that a legislative modification of the procedure of administrative prescription is required, regulated by Supreme Decree 032-2008-HOUSING, full intervention of the affected owners throughout the proceedings, so as to have expedited the exercise of the right of defense.

**KEY WORDS:** Rustic Land, Administrative Acquisition Prescription.

## INTRODUCCION

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, el poseedor puede hacerse de la propiedad de un predio en virtud a la posesión 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 función social del derecho de propiedad. Todo ello teniendo en cuenta el régimen legal regulado en el artículo 950° del Código Civil.

Mediante la dación del Decreto Legislativo 667 y luego el Decreto Legislativo 1089 y su reglamento el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, se han implementado procedimientos de prescripción adquisitiva administrativa para el caso de predios rurales, que en un primer momento estuvieron a cargo 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.

En efecto la regulación dada al procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de predios rurales, mediante el 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 el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva (con el nombre de trámite de inscripción de la posesión de predios rurales de propiedad de particulares), que 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 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.

En efecto, en su momento se pensó, 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”.

Con relación a la prescripción adquisitiva de dominio a nivel administrativo consideramos que su fundamento es correcto y su aplicación justificada, sin embargo dicha forma de adquisición de la propiedad debe ajustarse a elementales criterios de justicia, debido a que en la generalidad de los casos no existe actitud negligente del propietario al no usar, disfrutar o disponer de su bien inmueble, siendo que en ciertos casos no lo pudo hacer por causas justificadas o de fuerza mayor que merecen ser atendidas dentro de un adecuado marco del derecho de defensa.

El presente estudio de investigación tiene como objetivo: Asegurar que el vigente procedimiento administrativo de adquisición de la propiedad rural por prescripción adquisitiva, busque proteger en la mayor medida posible el derecho de defensa del propietario afectado con el trámite, mediante la proposición de una modificatoria del decreto supremo 032-2008-VIVIENDA (art. 39° al 55°) que regula Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rústicos sobre Propiedad Privada.

El presente trabajo se justifica porque existen graves falencias e irregularidades de la vigente legislación de prescripción administrativa sobre predios rústicos que puede llevar a la inconstitucionalidad de diversos artículos del decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, al provocar la indefensión del propietario frente poseedor prescribiente. Asimismo, porque el potencial del país en cuanto generación de inversiones, empleos y en recaudación fiscal está precisamente en la titulación de la tierra, pero esta debe guardar requisitos mínimos para no violentar derechos constitucionales de las partes intervinientes.

Esta investigación comprendió sistemáticamente tres partes: **La primera parte** correspondiente al Análisis del Objeto de Estudio, donde se desarrolla aspectos ubicación del tema, como surge el problema y que característica tiene, así como la descripción detallada de la metodología empleada. En la **segunda parte** referente al marco teórico, se divide en nueve capítulos, entre ellos: CAPITULO I, en el que se realizó un estudio del derecho de

propiedad en su aspecto histórico, describiendo todas las etapas del desarrollo del concepto de propiedad; CAPITULO II, se desarrolló todos los aspectos relacionados con la prescripción adquisitiva de dominio de manera general; CAPITULO III, que estudió lo referente a la formalización de la propiedad en el Perú; CAPITULO IV, sobre la formalización de la propiedad rural en el Perú; CAPITULO V, sobre la formalización de la propiedad rural en Latinoamérica; CAPITULO VI, sobre la situación de los predios rurales en Lambayeque; CAPITULO VII, donde se describió el procedimiento de la prescripción adquisitiva administrativa sobre predios rústicos; CAPITULO VIII, en donde se estudió lo referente al debido procedimiento administrativo y su implicancia en el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa; CAPITULO IX donde se realiza un recuento de los principales cuestionamientos al procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa, realizando un diagnóstico del problema. En la **tercera parte** referido a los resultados y discusión de datos. En donde se realiza un análisis los resultados del trabajo de campo, el análisis de las variables y la contrastación de la hipótesis. Por último se plantean las conclusiones, recomendaciones y la formulación legal.



## **PRIMERA PARTE**

### **ANALISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO**

#### **1. UBICACIÓN:**

La prescripción adquisitiva de dominio es un modo de adquirir la propiedad por el ejercicio de la posesión durante un plazo y con los requisitos determinados por ley.

El código civil de manera general, regula los regímenes de prescripción adquisitiva existente respecto a los bienes inmuebles, el artículo 950° del código civil. Regula dos regímenes: i) La prescripción larga: de 10 años, en donde exige la posesión continua, pacífica y pública como propietario por el lapso de tiempo señalado anteriormente. ii) Prescripción Corta: de 5 años, a los requisitos anteriores, se le agrega la existencia de justo título y buena fe<sup>1</sup>.

Por un lado, dichos regímenes son aplicables a los casos de prescripción judicial y notarial de bienes inmuebles de propiedad de particulares, que son procedimientos ampliamente reconocidos y aceptados tanto doctrinalmente como jurisprudencialmente; respecto de los cuales no existe controversia alguna en cuanto a su aplicación, dado que cumplen con la normativa básica regulada en el código civil y se reconoce en dichos procedimientos la existencia de garantías procesales mínimas.

Por otro lado, en el ámbito de la propiedad rural existe un procedimiento, que se aleja de la regulación general de la prescripción adquisitiva de dominio sobre predios de propiedad privada. Dicho procedimiento, es el regulado por el Decreto Supremo N° 032-2008-

---

<sup>1</sup> Artículo 950° del Código Civil: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando medien justo título y buena fe.”

VIVIENDA (Reglamento del Decreto Legislativo 1089 – Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales), de manera específica en el TÍTULO III, capítulo I, denominado Del procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en predios rústicos en propiedad privada<sup>2</sup>; siendo que desde el artículo 39<sup>3</sup> al 55° regula el referido procedimiento. Dicha regulación es heredera, del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos de propiedad de particulares, regulado en el Decreto Legislativo 667 (con el nombre de inscripción de la posesión)<sup>4</sup> cuyo trámite estaba a cargo del ya fenecido Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PEET), luego el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y ahora a cargo de las Direcciones Regionales de Agricultura.

El Decreto Legislativo 667, reguló aunque no con dicha denominación, un trámite de prescripción adquisitiva administrativa para el caso de

---

<sup>2</sup> Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA. Reglamento del Decreto Legislativo 1089 – Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de predios rurales.

(...)

TITULOIII

FORMALIZACION DE PREDIOS RURALES EN PROPIEDAD PRIVADA.

CAPITULO I

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACION DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EN PREDIOS RUSTICOS.

<sup>3</sup> Artículo 39° del Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, que a la letra dice: Mediante la prescripción adquisitiva de dominio los poseedores de un predio rústico adquieren su propiedad como consecuencia del ejercicio de la posesión y explotación económica del mismo por un plazo no menor a cinco (05) años, cumpliendo los requisitos que establece el presente Reglamento; siempre que dicha posesión se hubiera efectuado hasta antes de la entrada en vigencia del presente Reglamento. (...)

<sup>4</sup> Decreto Legislativo 667 Ley de Registro de Predios Rurales.

(...)

TITULO I

(...)

CAPITULO CUARTO

DE LA INSCRIPCION DE LA POSESION DE PREDIOS RURALES.

(...)

SUBCAPITULO II

DE LA POSESION DE PREDIOS RURALES DE PROPIEDAD DE PARTICUALES.

Artículo 22°.

Quien esté poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario por un plazo mayor de 5 años, podrá solicitar la inscripción de su derecho de posesión en el "Registro Predial".

predios rurales de propiedad de particulares (con el nombre de Inscripción de la Posesión), mediante el cual era posible privarle al propietario de la propiedad inscrita, y otorgársela a quien se encontraba poseyendo y explotando económicamente el bien por el plazo de (5) cinco años.

El procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa sobre predios rurales de propiedad de particulares regulado por el Subcapítulo II del Decreto Legislativo 667, adolecía de serios cuestionamientos referidos a violaciones del derecho de defensa del propietario dentro de la tramitación de dicho procedimiento, al no permitirle al propietario afectado con la prescripción una intervención plena dentro del procedimiento.

En efecto el primer párrafo del artículo 23° del decreto legislativo 667, prescribía que: “una vez inscrito el derecho de posesión (...) el registrador deberá ordenar la notificación de esta inscripción mediante carteles que se colocarán en el local del registro, en el predio rural materia de la inscripción, en el local del municipio, en el Juzgado de Paz y en el Juzgado Especializado en lo Civil más cercano, así como también en la Dirección Regional o Subregional Agraria o la Oficina del Ministerio de Agricultura de la Jurisdicción donde se ubique el predio y la iglesia parroquial, si los hubiere. Las notificaciones permanecerán en los carteles durante un plazo de 30 días contados a partir del primer día de su publicación”<sup>5</sup>. Dichos medios de notificación no garantizaban de

---

<sup>5</sup> Artículo 23° Decreto Legislativo 667, que a la letra dice:

Una vez inscrito el derecho de posesión a que alude el artículo anterior en la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Regional o en el Registro Predial según corresponda, el registrador deberá ordenar la notificación de esta inscripción al propietario, a los colindantes y a los vecinos del predio rural, mediante carteles que se colocarán en el local del registro, en el predio rural materia de la inscripción, en el local del municipio, en el Juzgado de Paz y en el Juzgado Especializado en lo Civil más cercano, así como también en la Dirección Regional o Subregional Agraria o la Oficina del Ministerio de Agricultura de la jurisdicción donde se ubique el predio y la iglesia parroquial, si los hubiere. Las notificaciones permanecerán en los carteles durante un plazo de 30 días contados a partir del primer día de su publicación. Del mismo modo, estas notificaciones deberán ser publicadas por una sola vez y en forma Gratuita en el Diario Oficial El Peruano. La presentación de la citada publicación en el Diario Oficial no será exigible por el Registro

manera efectiva que el propietario tome conocimiento real de la existencia de dicho procedimiento. Asimismo, se cuestionaba que la notificación se realizara, cuando el procedimiento casi había terminado, en tanto y en cuanto la inscripción de la posesión, era un paso previo e inmediato a la conversión de la misma en propiedad; permitiéndole al propietario una intervención restringida, validando su intervención solo después de la inscripción de la posesión.

En el marco del Decreto Legislativo 667, no le era posible al propietario formular oposición o intervenir en el procedimiento mientras no se haya inscrito la posesión en Registros Públicos, restringiendo la posibilidad de poder defender su derecho de propiedad. La aplicación práctica del decreto legislativo 667, demostró innumerables casos de personas que se vieron privadas de su derecho de propiedad por los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominios llevados a cabo en un primer momento por el PETT y luego por COFOPRI. Lamentablemente dichos casos no fueron reportados en informes oficiales elaborados por estas instituciones.

En la Región Lambayeque, esta clase procedimientos generó un sinnúmero de conflictos sociales y que en la mayoría de veces no encontraban respuesta ni siquiera a nivel jurisdiccional; a medida que iba pasando el tiempo, los propietarios afectados se vieron en la necesidad de asesorarse y conocer la norma, lo que conllevó a que en el periodo 2007 y 2008, se plantearan cerca 2000 oposiciones a los procedimientos derivados del trámite de la inscripción de la posesión en el marco del Decreto Legislativo 667, cantidad que representa el 20% de los trámites iniciados en dicho período.

---

para efectos de la inscripción del derecho de propiedad. Dichas notificaciones consignarán el nombre del poseedor con derecho inscrito en la oficina registral correspondiente, la ubicación, el área, linderos, perímetro, el código registral del predio rural y su código catastral si lo hubiere. Asimismo, en la notificación se señalará que de no presentarse oposición alguna durante los 30 días siguientes a la fecha del primer día de su publicación, se procederá a la inscripción, en forma automática, del derecho de propiedad del solicitante, sin requerirse declaración judicial previa.

En el año 2008, se da el Decreto Legislativo 1089 y su reglamento el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, en donde se regula con nombre propio un trámite de prescripción adquisitiva administrativa recaídos sobre predios rústicos.

## **2. COMO SURGE EL PROBLEMA:**

Con la promulgación del Decreto Legislativo 1089 y su reglamento el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, el legislador intentó corregir las objeciones planteadas al Decreto Legislativo 667; dado que solamente se hicieron algunos ajustes al trámite regulado en el decreto legislativo 667, pero sin realizar modificaciones sustanciales respecto a la protección del derecho de defensa del propietario afectado.

El Decreto Legislativo 1089 y su reglamento, el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, sigue casi la misma línea de tratamiento del decreto legislativo 667, habiéndose hecho algunas precisiones al procedimiento regulado por el derogado dispositivo; en efecto corrige lo referente a la notificación de los propietarios y afectados con el trámite de prescripción adquisitiva, señalando en el artículo 51<sup>6</sup>, que esta

---

<sup>6</sup> Artículo 51° Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, que a la letra prescribe: Una vez efectuada la anotación preventiva conforme a lo previsto en el artículo anterior, el COFOPRI notificará en forma personal al propietario, terceros interesados y/o titulares de cargas y gravámenes que pesan sobre el predio, la existencia del procedimiento de declaración de propiedad, a fin de que formulen oposición. Dicha notificación deberá efectuarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad respectivo, y, tratándose de personas jurídicas, en el domicilio consignado ante la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT. Adicionalmente, se procederá a la notificación mediante carteles que contendrán el gráfico del área materia de prescripción colocados en un lugar visible de cada predio, del local de la Oficina Zonal correspondiente y de la Municipalidad Distrital o en el local de alguna autoridad representativa en cuyo ámbito territorial se ubica el predio, de lo cual se dejará constancia en acta suscrita por personal de dichas entidades. A solicitud del COFOPRI, esta publicación será realizada por las entidades antes señaladas, en cuyo caso deberán remitir al COFOPRI el acta respectiva, en un plazo no mayor a veinte (20) días calendario, contados desde la recepción de la solicitud de notificación. En los casos en los que no se pueda obtener los domicilios de los titulares o los interesados, o estos domicilios no puedan ser ubicados, bastará la notificación que se efectúe mediante carteles. Las notificaciones contendrán, en forma sucinta, el nombre del poseedor, nombre del propietario o del titular del derecho que pudiera verse afectado con el procedimiento, los datos técnicos del predio, y el número de partida registral si lo hubiere. Asimismo, se indicará el plazo para formular oposición, indicándose que de no formularse la misma dentro del plazo indicado, se

notificación deberá realizarse en (...) forma personal al propietario, terceros interesados o titulares de cargas y gravámenes que pesan sobre el predio (...). Dicha notificación deberá efectuarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad respectivo y tratándose de personas jurídicas, en el domicilio consignado ante Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT. Pero, sigue limitando al propietario y a terceros afectados con el trámite de prescripción, la posibilidad de plantear oposición o de intervenir en cualquier etapa del procedimiento; pudiendo realizarse solo después de haber anotado preventivamente y después de haber notificado del trámite de acuerdo al artículo 51° del decreto legislativo 1089; por lo que si cualquier propietario o tercero afectado, se enterase de la existencia de un trámite de prescripción administrativa sobre su predio antes de llegar a la etapa de notificación, se vería imposibilitado de ejercer su derecho de defensa. Pues no existe justificación legal alguna para limitar el derecho de defensa del propietario en cualquier etapa del procedimiento administrativo; máxime, si en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva, la intervención del propietario afectado, se realiza desde la etapa inicial del trámite; tratándose de un procedimiento administrativo, las garantías a los derechos de los posibles afectados deberían ser mayores.

## **2.1. FORMULACION DEL PROBLEMA:**

Sobre la base de las consideraciones anteriores, se estableció como objetivo del presente trabajo: analizar **¿si el trámite de prescripción adquisitiva administrativa regulado por el decreto supremo 032-2008-VIVIENDA (Reglamento del Decreto Legislativo 1089), viola o no el derecho de defensa de los propietarios afectados con dicho trámite en la región Lambayeque?**, teniendo como base temporal de estudio el periodo

---

procederá a emitir la respectiva resolución de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

correspondiente al año 2008 (fecha de expedición del decreto legislativo 1089) hasta el año 2016.

### 3. JUSTIFICACION, IMPORTANCIA Y OJETIVOS

#### 3.1. JUSTIFICACION:

- El presente trabajo se justifica porque analizó el vigente procedimiento administrativo de adquisición de la propiedad rural por prescripción adquisitiva, Decreto Legislativo N° 1089 (Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal extraordinario de Formalización de Predios Rurales) y su reglamento Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, en base a las siguientes razones:
- **Justificación teórico legal:** Porque, explica las graves falencias e irregularidades del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa sobre predios rústicos.
- **Justificación social:** La doctrina dominante concibe un superado concepto de propiedad, al hablarse de su función ya no individualista sino más bien social, atendiendo a sus límites por cuestiones de interés público y otros de interés privado (Art. 70 de la carta magna) y considerando también a la prescripción adquisitiva como un incentivo de la producción y el trabajo y como un castigo al negligente propietario que no utilizó el bien objeto de su derecho; no obstante los fundamentos expuestos, se considera que dichos fundamentos no ameritan llegar al extremismo de extinguir el derecho de propiedad de los particulares en base a procedimientos administrativos injustos que no permiten ejercer debidamente al propietario su elemental derecho de defensa en forma legal. Por tanto, es este aspecto el cual se analizó, cuestionó y problematizó.

### **3.2. IMPORTANCIA:**

En principio, el estudio sobre el trámite de prescripción adquisitiva administrativa, es importante porque coadyuvará a crear un mejor ordenamiento jurídico en materia predial, el cual solucionará diversos problemas legales relacionados con la titulación masiva de predios rurales, aminorará conflictos sociales generados por la usucapión y otorgará legitimidad a los tramites de prescripción adquisitiva administrativa.

Por otra parte, la creación de un marco teórico en materia de prescripción adquisitiva administrativa y titulación masiva sobre predios rurales, servirá como base para futuras investigaciones científicas, dirigidas a perfeccionar la legislación en materia de titulación de predios rurales.

Por otra parte, la investigación estudió la importancia de los procesos de titulación masiva, como instrumentos de desarrollo de un país y su acceso a la economía globalizada.

### **3.3. OBJETIVOS:**

- **Objetivos Generales:**

Determinar si el Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio en Predios Rústicos establecidos el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, viola el derecho de defensa de los propietarios.

- **Objetivos Específicos:**

Realizar un análisis histórico del derecho de propiedad y en base a ello determinar el momento y las circunstancias en que se genera el problema de la titulación masiva y que se manifiesta en los procedimientos de prescripción adquisitiva administrativa.



Realizar un desarrollo de la doctrina de la prescripción adquisitiva de dominio y su conexión con los procesos de formalización de la propiedad.

Describir la importancia de los procesos de titulación masiva en el desarrollo de los países.

Describir el contexto y la importancia de la titulación masiva en el Perú, señalando las tareas pendientes en esta materia.

Hacer una propuesta legislativa de modificatoria de algunos artículos del Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA (Reglamento del Decreto Legislativo 1089), que regula el Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio en Predios Rústicos de Propiedad Privada, que busque garantizar el derecho de defensa de los propietarios involucrados.

#### **4. DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA:**

##### **4.1. Diseño de contrastación de la hipótesis**

El tipo de diseño para contrastación de la hipótesis, es de tipo cualitativo y descriptivo. Es cualitativo debido a que no existe un esquema definido o estructurado para contrastación de la hipótesis; es descriptivo debido a que se trata de una investigación en donde para responder a las hipótesis no se puede manipular la realidad, circunscribiendo a describirla tal cual se presenta.

## **4.2. Tipo y diseño de investigación**

### **4.2.1. Tipo de investigación**

Teniendo en cuenta entonces, las acciones clave del objetivo general y los objetivos específicos podemos decir que esta investigación está ubicada en el tipo de investigación descriptiva, que comprende la recolección de datos para probar hipótesis o responder preguntas concernientes a la situación corriente de los sujetos del estudio.

### **4.2.2. Diseño:**

El diseño de investigación es el camino o el plan que se sigue para indagar y recabar la información que la investigación requiera.

Los diseños metodológicos pueden ser de dos tipos: “bibliográficos” y “de campo”. El primero, dado “cuando los datos a emplear han sido ya recolectados en otras investigaciones y son conocidos mediante los informes correspondientes”; mientras que en el segundo caso, “los datos de interés se recogen en forma directa de la realidad, mediante el trabajo concreto del investigador y su equipo”.

En consecuencia vale decir que este diseño comprendió la realización de una encuesta, Ficha de observación, así mismo investigación documental y de entrevistas. Y por ende es una investigación descriptiva que involucra los diseños transaccionales o transversales de carácter bibliográfico y de campo (evidentemente no experimental).

### **4.3. Población y muestra.**

#### **4.3.1. Población:**

La población está determinada por el conjunto de predios inscritos en el Marco del Decreto Legislativo 1089, que en total son 10 aproximadamente.

Asimismo está constituido por el conjunto de individuos que se desea investigar en el presente trabajo, que está constituido por el personal de la Oficina Zonal de Lambayeque del COFOPRI y el Gobierno Regional. Asimismo por la comunidad jurídica representada por abogados especialistas en saneamiento de predios en Lambayeque.

#### **4.3.2. Muestra**

Representado por un (1) expediente de un predio inscrito en registros públicos, derivado del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa.

P (1)= Personal COFOPRI = 5 abogados del área legal, 5 abogados de la Gerencia Regional de Agricultura de Lambayeque, Abogados especialistas en Saneamiento de predios.

P (2)= Abogados Independientes = 30 abogados especialistas en saneamiento de predios.

### **4.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

#### **4.4.1. Técnicas de Recolección de Datos**

**Fichaje:** Para localizar las fuentes se utilizó las bibliográficas (Libro: por autor, por tema; Artículo periodístico y Artículo de reseña de libro).

El presente trabajo recogió el dato de fuentes documentales utilizados indistintamente los documentales (textuales, resumen, síntesis).

Se utilizó fichas de trabajo de campo para registrar las observaciones y vaciar los datos de las entrevistas.

**Observación:** La observación directa no participante, porque el investigador no es parte del problema.

**Encuesta:** Se recogió información dispersa por medio de una encuesta y cuyos datos fueron cuantificados siguiendo los procedimientos estadísticos.

#### **4.5. Instrumentos de recolección de datos**

**Crítica.-** consistió en verificar si el dato tiene deficiencia en la forma en que fue tomada, significó evaluar los datos, de tal manera que pudo rectificarse los datos mal tomados.

**Discriminación de datos.-** consistió en separar los datos confiables de los datos que no los son, y que a juicio del investigador resultaron útiles.

#### **4.6. Métodos y procedimientos para la recolección de datos**

##### **4.6.1. Métodos de investigación**

**Método transversal:** Es el diseño de investigación que recolecta datos de un solo momento y en un tiempo único. El propósito de este método es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado.

**Método de observación:** Con ello se percibió deliberadamente las características existentes en el objeto de estudio para así describir a continuación la problemática que este presenta, para luego estructurar la propuesta.

**Método de síntesis:** Este proceso de conocimiento que conceptualmente procede de las causas a los efectos, permitió describir en resumen la situación problemática en un árbol de problemas.

**Método descriptivo:** Permitted enumerar las características de la realidad del objeto de investigación.

**Método analítico:** Se analizó los datos y referencias bibliográficas obtenidas, lo que permitió describir las propiedades y atributos del objeto de estudio, además de la dependencia que este tuvo con la propuesta.

**Método Inductivo – deductivo:** Al aplicarse este método permitió el contacto directo con la muestra de investigación y así determinar las conclusiones del estudio realizado a través de la interpretación de los datos obtenidos.

#### **4.7. Análisis estadístico de los datos**

En esta parte se refirió únicamente a la encuesta:

Primero el investigador diseñó un cuestionario, utilizando las técnicas de elaboración de preguntas del cuestionario.

Luego, para diseñar la encuesta, constituyó manuales y guías de encuesta.

Posteriormente, aplicó la encuesta, sobre la muestra seleccionada.

En seguida criticó y discriminó los datos obtenidos, aquí vimos las encuesta correctamente realizadas de las que no la fueron, luego de ellos quedarnos sólo con las confiables.

Finalmente, la tabulación de datos consistió en vaciar los datos de los cuadros de frecuencia y luego el procesamiento, análisis y elaboración de gráficos, cuadros y se pudo hallar tendencias, frecuencias y variaciones.

## **SEGUNDA PARTE**

### **MARCO TEORICO**

#### **CAPITULO I DERECHO DE PROPIEDAD**

##### **1.1. EVOLUCIÓN HISTORICA**

Cuando se analiza un problema relacionado con una institución jurídica, es indispensable tener en cuenta lo siguiente: 1) debemos realizar un análisis histórico del mismo, pues se necesita realizar un viaje a los orígenes de la institución y en el ínterin encontrar la causa y el tiempo en el que se originó el problema. 2) Debemos tener en cuenta, que el derecho al igual que las instituciones que forman parte de ella, son instrumentos de regulación de la sociedad, por ello conviene conocer la realidad histórica en la que se desarrolla determinada figura jurídica.

En este sentido, es importante tener en cuenta el enfoque histórico dado al tratamiento del derecho de “propiedad” por De Trazegnies, para quien “la propiedad no es un concepto universal que sobrepasa la historia, sino es un concepto histórico; la propiedad resulta una noción que recubre realidades diferentes”<sup>7</sup>.

Novoa Monreal, señala que la propiedad es uno de los conceptos jurídicos que tiene las más profundas conexiones con los sistemas económicos-sociales, desarrollados en las diferentes etapas de la historia<sup>8</sup>. Lo señalado por el citado autor, refuerza la tesis de la importancia de un estudio histórico del derecho de propiedad y que dicho estudio necesariamente debe tener en cuenta los modelos

---

<sup>7</sup>DE TRAZEGNIES, Fernando. “Transformación del derecho de propiedad”. En: Revistas de Derecho. Lima. N° 33. Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. 1978. Pag. 77.

<sup>8</sup> NOVOA MONTREAL, Eduardo. “La Evolución de los Derechos de Propiedad Ante los Actuales Textos Constitucionales Latinoamericanos”. Pag. 1. Consulta: 24 de diciembre del 2015. <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/1/373/4>.

económicos y sociales en donde se utilizó la institución del derecho de propiedad.

Siguiendo la línea trazada por el maestro de De Trazegnies, podemos señalar que la noción de propiedad desde Roma hasta la actualidad, ha variado de acuerdo a la época histórica que ha vivido la humanidad:

#### **1.1.1. LA “PROPIEDAD” EN ROMA:**

En realidad, es probable que en los orígenes se diera en Roma un cierto comunismo primitivo. Posteriormente se afirma una cierta propiedad individual con características peculiares, ya que reviste una forma básicamente familiar: Se trata más bien de una manera de excluir la intervención del Estado en el seno de la familia, antes de crear derechos intercambiables sobre las cosas. Es así como la propiedad del pater familias se extiende sobre las cosas y sobre las personas, la propiedad estuvo indisolublemente ligada a la patria potestad, lo que constituye una noción totalmente inaceptable para nuestra época. Además parecería que antes del Derecho Romano clásico, la línea divisoria entre derechos reales y obligaciones no era muy clara y la propiedad tenía un cierto carácter relativo. Es solamente hacia el fin de la República que la propiedad asume un carácter más absoluto y recibe el nombre de *dominium ex iure Quiritum* –derecho de propiedad exclusivo del pueblo romano recaído sobre tierras dentro del territorio romano-, que nos atreviéramos a señalar que es el antecedente remoto de la propiedad moderna. Pese a ello, la diferencia con nuestra idea de propiedad actual es obvia<sup>9</sup>.

#### **1.1.2. “PROPIEDAD” MEDIEVAL:**

La llamada “propiedad” medieval, que antecede históricamente a la propiedad moderna, es también radicalmente diferente. En

---

<sup>9</sup> VILLEY, Michel. "El Derecho Romano". EUDEBA. BUENOS AIRES. 1963. Pag. 42.



este caso el dominio no solamente confiere poderes privados de uso y disposición del bien, sino también ciertos poderes públicos. Así, el señor feudal es “propietario” de la tierra; lo que le confiere el poder de organizar políticamente el territorio que le pertenece. En consecuencia, el derecho de propiedad se encuentra en la edad Media ligado íntimamente con facultades políticas, administrativas y judiciales: Aún más paralelamente a esta ampliación notable de los poderes del propietario que pueden llegar hasta el derecho sobre la virginidad de las mujeres que viven en sus tierras y vasallajes, advertimos que los derechos del propietario a los cuales nosotros atribuimos mayor importancia la posibilidad de usar y de disponer del bien, se encuentran muy recortados. En efecto, este señor feudal propietario aparentemente omnímodo, entrega su propiedad parcelada a terceras personas para que sean ellas quienes la usen a cambio solamente de una renta; y esta entrega tiene carácter perpetuo, de manera que el vasallo solo puede ser desposeído en circunstancias muy especiales. En realidad, el vasallo resulta ser el verdadero detentador de la tierra, el que ejerce mayores derechos sobre ella. Por eso, en la medida que se abandona la antigua noción cuasi comunal del feudo y se acentúa el individualismo a través de la afirmación de derechos subjetivos individuales, esta propiedad feudal se parte en dos: el dominio directo y el dominio útil, resultando dos propietarios sobre el mismo bien<sup>10</sup>.

### **1.1.3. PROPIEDAD LIBERAL:**

La naciente sociedad burguesa anulo los privilegios del antiguo régimen y asumió como meta establecer la “igualdad jurídica de los hombres”, se implanto como regla económica la circulación libre de los bienes, se eliminó instituciones medievales desligando a la

---

<sup>10</sup>DE TRAZEGNIES, Fernando. “Transformación del derecho de propiedad”. Ob Cit. Pag. 84.

tierra de las pesadas cargas que dificultaban su circulación. En el ámbito político-jurídico, las antiguas monarquías absolutistas dieron paso al moderno Estado Burgués Liberal de derecho, por su parte en el aspecto económico, el feudalismo fue reemplazado por el sistema de producción capitalista<sup>11</sup>.

El Estado liberal constituye un aparato institucional con suficiente respaldo coercitivo como para imponer sus normas, que tiene la misión de proteger ciertos intereses individuales y facilitar sus intercambios. Estos intereses son múltiples. En términos generales puede decirse que cada individuo quiere que el derecho le proteja su vida, su libertad de acción, su derecho a usar ciertas cosas, su seguridad de que cuando celebra una transacción la promesa que se le ha hecho por un tercero se cumpla; También una seguridad económica que le otorgue cierta estabilidad a lo largo de toda su vida, que le permita vivir su vejez tranquilo e incluso que pueda asegurar hasta cierto punto la estabilidad económica-social de los suyos en caso de fallecimiento, etc.<sup>12</sup>.

La idea liberal para poder florecer trajo como consecuencia que el derecho pretenda convertirse en una “ciencia racional”, cuyo modelo son las matemáticas y su fin la exactitud, que conlleva la ansiada seguridad jurídica para el mundo de los negocios y del reciente capitalismo. El hombre, se define como ente racional, y el conocimiento humano es una actividad intelectual puramente racional (en sentido estricto). El objeto final del conocimiento es contemplar el mundo en su totalidad, como un sistema único y cerrado; y sobre la cual siempre es posible emitir juicios verdaderos, para toda la eternidad, que son adecuados a su

---

<sup>11</sup> CORDERO QUINZACARA, Eduardo. y ALDUNATE LIZANA, Eduardo. “Historia del Pensamiento Jurídico – Evolución Histórica del Concepto de Propiedad”. En: Revista de Estudios Jurídicos. Investigación realizada en el marco del proyecto Fondecyt N° 1040644. Valparaíso. N° 30. Pags. 345-385. Consulta: 09 de diciembre del 2015. [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0716-54552008000100013](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0716-54552008000100013).

<sup>12</sup>DE TRAZEGNIES, Fernando. “Transformación del derecho de propiedad”. Ob. Cit. Pag. 86.

representación<sup>13</sup>. El derecho al servicio del racionalismo, siendo esta última la base filosófica del iusnaturalismo secular y por ende de las primeras codificaciones.

El derecho “correcto” se extrae de la naturaleza (empírica), y luego de allí por la vía deductiva se aprende los “derechos naturales” del hombre. Los grandes códigos iusnaturalistas son el de Baviera (1765), prusiano (1794), francés (1804) y austriaco (1811)<sup>14</sup>.

#### **1.1.3.1. DEFINICIONES LIBERALES DE PROPIEDAD**

Dentro del régimen liberal podemos observar dos tendencias muy marcadas, la tendencia francesa y la alemana:

##### **Caso francés:**

La propiedad del Código de Napoleón de 1804 se inspira en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, cuyo artículo 17° estableció que la propiedad es inviolable y sagrada, por lo que solo cabe su privación mediante causa de necesidad pública constatada por ley, y bajo la condición de una indemnización justa y previa. Este concepto de dominio sacrosanto, tiene un claro origen burgués. La nascente clase capitalista busca proteger sus intereses y construir una sociedad basada en la propiedad privada<sup>15</sup>.

El código civil francés define la propiedad mediante individualización de cada uno de sus poderes o

---

<sup>13</sup> GONZALES BARRON, Gunther. “Tratado de Derechos Reales”. Tomo I. Tercera Edición. Jurista Editores E.I.R.L.. Lima. Junio. 2013. Pag. 734.

<sup>14</sup> GONZALES BARRON, Gunther. “Tratado de Derechos Reales”. Tomo I. Ob. Cit. Pag. 735.

<sup>15</sup> CARBONELL, Miguel. “Para comprender los derechos. Breve historia de sus momentos clave”. Palestra Editores. Lima. 2010. Pag. 192.

facultades, recogido en el artículo 544°, señalando que el derecho de propiedad, permite gozar y disponer de los bienes de la manera más absoluta, siempre que con ellas no se haga un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos<sup>16</sup>.

El liberalismo triunfante de la Francia revolucionaria, resulta de una influencia notoria para los países latinoamericanos especialmente para el Perú, cuya independencia nace bajo la égida liberal por imitación de los modelos políticos de moda en ese entonces, la propia Francia y Estados Unidos.

#### **Caso alemán:**

El código alemán define la propiedad en el artículo 903° del BGB que a la letra dice: ***“El propietario de una cosa, en tanto la ley o los derechos de terceros no se opongan, puede proceder con la cosa según su voluntad y excluir a otros de toda intromisión”***

En el código civil alemán a diferencia del francés, repugna toda definición de contenido, y su abstracción es total. La propiedad se entiende como un poder supremo de cualidad distinta a la suma de facultades, pues comprende a todos y los supera<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> Artículo 544 Código Civil Francés: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa de la manera más absoluta, siempre que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.

<sup>17</sup>GROSSI, Paolo. “La propiedad y las propiedades. Un análisis histórico”. Editorial Civitas. Madrid. 1985, Pag. 130.

#### 1.1.4. **“PROPIEDAD” SOCIAL:**

La concepción liberal-individualista de la propiedad, así como las normas que la sustentan, durante inicios del siglo XX entro en crisis. Ello porque las propias premisas de las que partía el liberalismo eran susceptibles de una utilización contraria a los fines perseguidos. La entrada en escena de amplias capas sociales pero con escaso nivel de apropiación de bienes, contrasta con las premisas liberales y determinó un nuevo giro en la apreciación de las supuestas ventajas, la puesta en tela juicio de la validez de los dogmas contractualistas, y la progresiva intervención niveladora del estado<sup>18</sup>.

Las primeras restricciones al concepto absoluto de propiedad empiezan a ser acogidas jurisprudencialmente desde fines del siglo XIX, principalmente en Francia. Primero se admite que el propietario tiene la carga por razones de vecindad, las cuales consisten en no causar daño a los vecinos. Luego se expiden leyes que introducen limitaciones parciales al derecho del propietario, sea por razones de seguridad pública, sea por razones de salubridad general, sea por motivos de interés general<sup>19</sup>.

La Constitución de Weimar con su artículo 153° avanza un paso más y señala que: “La Propiedad está garantizada por la constitución. El contenido y límite del derecho de propiedad son definidos por la ley”. Con dicha regulación se hace una diferenciación, entre el derecho propiamente dicho, por un lado y su contenido y límites, por el otro. El primero está plenamente

---

<sup>18</sup>RAMIREZ CRUZ, Eugenio M. “Tratado de Derechos Reales”. Tomo II – Propiedad- Copropiedad. 2da. Edición. Editorial Rodhas. Lima. Abril. 2003. Pg. 38.

<sup>19</sup> NOVOA MONTREAL, Eduardo. Ob. Cit. Pag. 6.

garantizado y el segundo quedaba supeditado al criterio legislativo y eran por cierto, sujetos a modificación<sup>20</sup>.

Culminada la primera guerra mundial, marca el inicio de las ideas políticas conocidas como “democracia social”. En donde la labor de los poderes del estado, no solo se circunscribía a garantizar las libertades políticas, cuyo disfrute era un ideal teórico para la gran masa de la población; sino que dichos poderes deberían adoptar medidas adecuadas, concretas y reales con la finalidad de asegurar un mínimo de bienestar de todos los ciudadanos<sup>21</sup>.

Dichas ideas comienzan a recibir un reconocimiento paulatino dentro de las constituciones de varios de los países más avanzados, concluida la segunda guerra mundial. Ejemplo de ello es la constitución italiana de 1947, que en su artículo 42° señala. “La propiedad es pública o privada. Los bienes económicos pertenecen al estado, a los organismos y a los particulares. La propiedad es reconocida y garantizada por ley, la que determina sus modos de adquisición y goce, así como sus límites, a fin de asegurar su función social y de hacerla accesible a todos”<sup>22</sup>.

Por su parte el artículo 14° de la Ley Federal de Alemania de 1949, regula las fracciones de la propiedad: “La propiedad y la herencia están aseguradas. Su contenido y sus límites están determinados por ley. La propiedad obliga. El uso de la propiedad debe contribuir al mismo tiempo al bien de la colectividad”<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup> Idem.

<sup>21</sup> Idem.

<sup>22</sup> Idem.

<sup>23</sup> Idem.

#### **1.1.5. LA PROPIEDAD NEOLIBERAL:**

A finales de los años 70 la ofensiva desplegada por un nuevo pensamiento económico, el liberalismo llevo al desmantelamiento del sistema de regulación estatal que se acentuó después de la segunda guerra mundial.

Los objetivos principales de este capitalismo neoliberal, se dirigieron en unas direcciones precisas. En primer lugar, la reconversión del modelo productivo para aumentar la productividad mediante el empleo de nuevas tecnologías informáticas. En segundo lugar, el desmantelamiento del estado bienestar, acompañado de privatizaciones, disminución de impuestos y del gasto público, y desregularización de los movimientos de capitales<sup>24</sup>; En tercer lugar, recuperar el acceso a la propiedad privada de las tierras que fueron limitadas por modelo de expropiaciones propias del capitalismo de intervención estatal, por lo que era necesario el regreso a las concepciones de propiedad liberal de la revolución con algunos matices.

El neoliberalismo cuyos principales impulsores son las empresas estadounidenses que tienen conexiones a escala mundial, en la última década han utilizado y vienen utilizando la figura de los tratados de libre comercio como su punta de lanza para introducirse en la mayoría de las economías de los países latinoamericanos; dichos tratados han tenido como uno de los efectos principales relativizar los efectos de los textos constitucionales; en ese sentido los tratados de libre comercio han condicionado a la mayoría de países que lo han suscrito a modificar de facto sus sistemas jurídicos, con tal de no quedarse fuera de los beneficios de la “globalización”.

---

<sup>24</sup>Idem. Pag. 57.

En el Perú, el proceso de la entrada del sistema neoliberal, fue preparado con la introducción de la constitución de 1979 (Mediante la promoción de la integración económica, política, social y cultural y el reconocimiento de los tratados como parte de la legislación nacional); fue cimentada por la constitución de 1993° y luego posteriormente se observó su asentamiento con la firma e implementación del Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos y otros países.

En el marco de lograr unas de las finalidades del neoliberalismo, que es la toma del control por parte del sector empresarial de la propiedad de las tierras, pero ahora a una escala mundial<sup>25</sup>, se han implementado políticas de titulación masiva de tierras en los países subdesarrollados, utilizando para ello a organismos multinacionales como el Banco Mundial y BID, un ejemplo de ello es el caso del Proyecto Especial de Titulación de Tierras – PETT (hoy reemplazado por el COFOPRI), implementado en el Perú; en cuyos trámites, se observa una considerable relativización de principios constitucionales en pro y defensa de la eficiencia del mercado.

## **1.2. DEFINICION DE PROPIEDAD EN EL PERU**

Dentro de la doctrina liberal existen dos grandes corrientes para definir el derecho de propiedad: La primera, originaria del código civil francés (1804), que define la propiedad mediante la individualización de cada uno de sus poderes o facultades<sup>26</sup>. La segunda, originaria del código civil alemán (1896 vigente desde

---

<sup>25</sup>Esta situación es palpable en la actualidad en los siguientes datos: Addax Bioenergy (capital suizo) ha adquirido cerca de 10.000 has. de tierras rurales en Sierra Leona (África); en Brasil cerca 8.1 millones de hectáreas de tierras pertenecen a la empresas azucareras; la empresa Karuti Global Ltd. ha tomado el control 311.700 ha. en Etiopia y 370.000 ha.; Dominion Farms adquirió 7,000 has. en Kenia, 30,000 has. Nigeria, 17,000 has. en Liberia; Siva Group ha adquirido 50,000 ha. En Etiopia, 56,000 ha. Indonesia, 30,000 ha. de Etiopia; 100,000 ha. en el Congo; 200,000 ha. en Camerún; 80,000 ha. Sierra Leona. Revista GRAIN. Consulta 11 de enero del 2016. [www.grain.org.es](http://www.grain.org.es).

<sup>26</sup>Artículo 544° Código Civil Francés: “Es el derecho de gozar y de disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos”.



1900), que la define como síntesis de poderes, sin contenido precisable<sup>27</sup>.

#### **1.2.1. Situación del Código Civil de 1852:**

El legislador del código civil peruano de 1852, se inspiró directamente del texto del código civil francés de 1804; En efecto, el artículo 460° del código civil de 1852, señaló que “la propiedad atribuye el derecho de gozar y disponer de las cosas”, sin más. Lo que fue criticado hasta por un jurista liberal de la época (Toribio Pacheco), pues claramente se trataba de un exceso, incluso para el siglo XIX<sup>28</sup>.

#### **1.2.2. Situación del código civil de 1936:**

El código civil de 1936 no optó de manera cabal por ninguna de las dos posiciones, “El propietario de un bien tiene derecho a poseerlo, percibir sus frutos, reivindicarlo y disponer de él dentro de los límites de la ley” (artículo 850° código civil). La enumeración se mantiene en la clásica enumeración de facultades, con la perspectiva que las limitaciones son excepcionales. Este código fue individualista o liberal y tuvo marcado acento patrimonialista; atemperado por una cláusula de función social de la constitución política de 1933.

#### **1.2.3. Sentido del Código Civil de 1984:**

Finalmente y dadas las transformaciones políticas, sociales, económicas y tecnológicas producidas entre 1936 y 1984, así como la dación de la constitución de 1979, fue promulgado el código civil, actualmente vigente y cuya inspiración es de corte humanista, pues de sus normas se desprende que el hombre es el centro de inspiración del derecho. La influencia de los

---

<sup>27</sup>Artículo 903° BGB: “El propietario de una cosa, en tanto que la ley o los derechos de terceros no se opongan, puede proceder con la cosa según su voluntad y excluir a otros de toda intromisión”

<sup>28</sup> RAMOS NUÑEZ, Carlos Augusto. “Toribio Pacheco. Jurista Peruano del Siglo XIX”. PUCP, Instituto Riva Agüero – Fundación Manuel Bustamante de la Fuente. Lima. 2008. Pag. 220.

códigos civiles de Italia y Portugal, así como del proyecto holandés fue notoria. Empero, no se descartaron aquellas instituciones del código de 1936 en cuanto mantuviesen vigencia<sup>29</sup>. En materia de derechos reales, ha habido cambios significativos, como son el reconocimiento en su artículo 923° de que “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de ley”. Concepto con una amplia tendencia francesa, atemperado con matices de interés social.

---

<sup>29</sup> ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. “EXEGESIS Del Código Civil Peruano de 1984”. Tomo III. Derechos Reales. Segunda Edición. Normas Legales – Gaceta Jurídica. Lima. 2011. Pags. 29-30.

## CAPITULO II

### PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

#### 2.1. CONCEPTO:

La prescripción adquisitiva, se trata de un mecanismo por virtud del cual el poseedor se transforma en propietario con el transcurso del tiempo y su posición deviene en inatacable<sup>30</sup>.

Los artículos 950° al 953° del Código Civil se ocupan de la prescripción adquisitiva. Se trata de una forma de adquirir propiedad a partir de cierta posesión calificada por ley. Aunque las normas no expresan el propósito real de la institución, se sabe que más que servir de un vehículo para adquirir propiedad de modo efectivo, constituye una herramienta de prueba de dominio, a la que se recurre permanentemente para verificar la existencia del referido derecho<sup>31</sup>.

#### 2.2. NATURALEZA JURÍDICA

En primer lugar podemos señalar que la naturaleza jurídica de la usucapión, es que la misma se trata de un **modo de adquirir la propiedad**; modo de adquirir que a su vez puede ser originaria o derivativa.

Varios autores han polemizado, respecto a si la prescripción adquisitiva corresponde a un modo originario o derivativo de adquisición de la propiedad. *La usucapión* representa un modo originario de adquisición de la propiedad. No existiendo transferencia o enajenación alguna. El prescribiente adquiere su derecho de

---

<sup>30</sup>DIEZ-PICAZO, Luis. “Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial”. Tomo III – Las Relaciones Jurídico-Reales- El Registro de Propiedad- La Posesión. Editorial Civitas. Madrid. 1995. Pag. 690.

<sup>31</sup>MEJORADA, Martín. “La casación en materia de derechos reales”. En: Cuadernos Jurisprudenciales, 2° Edición. Ediciones Legales. 2000. Pag. 106.

propiedad solo por el hecho de poseer, este no recibe el bien de otro sujeto de derecho que actúa como transferente. No existiendo ningún tipo de negocio jurídico. Es decir, su derecho no tiene base o apoyo en una anterior titularidad<sup>32</sup>. En atención a lo anterior, se puede señalar que el usucapiente para adquirir su derecho, solo necesita la posesión del bien en el tiempo determinado por ley; no existiendo relación de causalidad alguna diferente a la posesión. Albaladejo<sup>33</sup> señala que conforme a este modo de adquirir, el nuevo derecho del propietario que se establece sobre la cosa prescrita, incompatible con el anterior, hace desaparecer el derecho del anterior titular. Por su parte Trabucchi, citado por Gunther Gonzales<sup>34</sup> señala, que la usucapión, tiene como efecto el rompimiento del dominio, produce una línea divisoria en donde el titular primigenio culmina su historial sobre la cosa, mientras que el nuevo inicia pero sin vinculación alguna con el pasado.

En segundo lugar la prescripción adquisitiva, puede definirse como un hecho jurídico preclusivo, pues tiene como efecto poner fin a cualquier debate sobre la legalidad de las adquisiciones; el derecho objetivo deduce, que transcurrido un tiempo razonable, del pasado remoto no debería sobrevivir interés jurídico alguno que solicite su garantía (el del antiguo dueño); manifestándose como preferente el interés del

---

<sup>32</sup> HERNANDEZ Gil, A. “La posesión”. Volumen II. Espasa-Calpe. Madrid. 1987. pág. 408 ss. En igual sentido el autor estima desacertado considerar a la usucapión un modo derivativo: “Un modo de adquirir es derivativo-dice. Cuando el derecho que se adquiere depende de otro anterior que corresponde al transmitente en razón de ello pasa al adquirente. Un modo de adquirir es originario cuando falta la transmisión. Y es evidente que el derecho del usucapiente no se apoya en el derecho del anterior titular, sino que surge a pesar de su inexistencia o de la falta de poder de disposición. Precisamente porque el derecho del usucapiente no tiene por base el del anterior titular, se necesita la posesión y el transcurso del tiempo. Por tanto, entre el derecho del usucapiente y el del anterior titular no hay una verdadera razón de causalidad. El derecho que adquiere el usucapiente no está en función del anterior derecho: hay simplemente una relación cronológica; el derecho preexistía a favor de otro, pero la adquisición no se ha verificado en función o a causa del derecho precedente.

<sup>33</sup> ALBALADEJO. Manuel, “La Usucapion”, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid 2004, p. 16.

<sup>34</sup> GONZALES BARRON. Gunther, “Tratado de Derechos Reales”, Tomo II, Tercera Edición, Jurista Editores, Lima, 2013, Pag. 1083.

poseedor, encarnado por la situación de hecho verificable en el presente.<sup>35</sup>.

### **2.3. FUNDAMENTOS DE LA USUCAPIÓN**

La justificación y fundamentación ha variado con el tiempo. Los moralistas medievales y modernos la consideraban injusta, hasta los actuales planteamientos basados en seguridad jurídica y su económica en la sociedad actual.

Un estudio acerca de los fundamentos de la usucapión, ayuda a responder la pregunta de cuáles son los criterios de los que se vale el derecho, que justifique una solución al conflicto surgido entre propietario (con título formal) que desea conservar su derecho y el poseedor que busca que el hecho se convierta en derecho.

A este respecto, Gunter Gonzales señala que las soluciones extremistas deben rechazarse de plano; así una excesiva tutela del propietario formal terminaría privilegiando los derechos de “papel”, olvidándose de la realidad, desincentivando la explotación de la riqueza, dando origen a conflictos interminables, ya que poseedores de larga data se verían imposibilitados de adquirir una titularidad. Por su parte una exagerada protección de la posesión daría lugar a la disolución del concepto de propiedad, ya que ambas figuras terminan confundiéndose, con el problema social, que ello implica. En efecto una usucapión con tiempo reducido incentivaría conflictos dominicales de todo orden, pues los ocupantes podrían reclamar rápidamente la adquisición del derecho; y finalmente solo se incentivaría la violencia, ya que la simple posesión devendría en corto tiempo en propiedad.

---

<sup>35</sup> FALZEA, citado GONZALES BARRON. Gunther, “Tratado de Derechos Reales”, Tomo II, Ob Cit. Pag. 1077.

Pues hallar un fundamento adecuado; no debe conducirnos a soluciones facilistas. Si bien existen intereses contrapuestas de los propietarios y poseedores, el derecho debe actuar en estos casos como un instrumento de ajuste entre estas dos posiciones extremas<sup>36</sup>.

En ese sentido el citado autor resume el fundamento de la usucapión en su función de seguridad jurídica y su función económica.

Dentro de la función de **seguridad jurídica**, podemos observar los siguientes aspectos: i) Una de las finalidades del derecho privado es otorgar a los propietarios una adecuada prueba de sus derechos (título); que permita responder con facilidad a las siguientes preguntas: ¿Quién es el propietario de un bien? ¿Qué títulos puede exhibir el propietario como prueba eficaz? ¿Qué otros derechos concurren con los del propietario sobre el mismo bien?; todo ello porque desde muy antiguo se advirtió que era de gran problema la adquisición a título derivativo, pues se tenía probar la cadena ininterrumpida de transmisiones, situación que en el derecho romano se la conoció como la “prueba diabólica”; ante dicha dificultad el ordenamiento ha establecido la usucapión, que cumplirá la función de subsanar la eventual irregularidad de los títulos. ii) Al derecho le interesa liquidar situaciones duraderas de conflictos entre situación posesoria y de propiedad, prefiriendo en este caso al poseedor sobre el propietario negligente. Con ello, el estado armoniza o enlaza el interés público, con el interés privado; generando certeza de los derechos mediante el reconocimiento definitivo de titularidades sobre las cosas. iii) Por otro lado es bien sabido en el derecho, que el paso del tiempo genera derechos, que deben ser protegidos por un tema de seguridad jurídica, mediante el reconocimiento de una titularidad<sup>37</sup>.

---

<sup>36</sup> Gunther Gonzales; ob. Cit, Pag 1067.

<sup>37</sup> Idem.

Dentro de la **función económica**, podemos señalar que la usucapión no solo cumple una función de seguridad jurídica; sino también resulta ser un impulsor de la producción de riquezas, ya que esta figura privilegia la actividad económica, la gestión productiva, frente a la inacción dañina. La prescripción incentiva actos de inversión y de explotación económica del bien, pues la producción y trabajo que son aspectos integrantes sistema económico son objeto de reconocimiento legal. Asimismo el eventual reconocimiento de la posesión como propiedad, dará pie al reingreso al tráfico jurídico del bien objeto de prescripción, pues al reconocérsele la propiedad, dará lugar a la generación de un título que acredite la titularidad de manera formal, lo que conllevará la eliminación de los costos de transacción de propiedades informales<sup>38</sup>.

## **2.4. EFECTOS DE LA USUCAPIÓN**

Los efectos legales de la prescripción adquisitiva pueden enumerarse de la siguiente manera:

- 1.- Brinda seguridad jurídica a los derechos patrimoniales, teniendo especial relevancia en el ámbito del derecho de propiedad, siendo esta institución sobre la que descansa el derecho privado patrimonial<sup>39</sup>.
- 2.- Tiene como finalidad consolidar la posesión como hecho, convirtiéndola en derecho que es la propiedad<sup>40</sup>.
- 3.- Sanea el déficit de pruebas, respecto al tracto sucesivo en la adquisición de la propiedad<sup>41</sup>.
- 4.- Castiga la negligencia y el desinterés del propietario bien, quien puede tener el derecho, pero no el ejercicio del mismo<sup>42</sup>.

---

<sup>38</sup> Idem.

<sup>39</sup> GONZALEZ LINARES, Nerio Op.cit., p 389.

<sup>40</sup> Ibidem

<sup>41</sup> Ibidem

<sup>42</sup> Ibidem

## **2.5. CLASIFICACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

De acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en materia de derechos reales la clasificación sería la siguiente:

1.- Por la naturaleza de los bienes:

1.1. Prescripción adquisitiva de bienes inmuebles (art. 950).

1.2 Prescripción Adquisitiva de bienes muebles (art. 951).

2.- Por el tiempo:

2.1.- Prescripción adquisitiva ordinaria o corta (artículos 950 y 951 del Código Civil Peruano).

2.2.- Prescripción adquisitiva extraordinaria o larga (artículos 950 y 951 del Código Civil Peruano).

3.- Por la materia:

3.1 Prescripción adquisitiva civil (artículos 950 a 953 del Código Civil Peruano).

3.2 Prescripción adquisitiva agraria (Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo 653).

3.3 Prescripción adquisitiva administrativa (Decreto Legislativo 667, Ley 27161).

## **2.6. REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:**

Se ha dicho que la función jurídica de la usucapión es lograr la adquisición de la propiedad de modo incontrovertible; en ese sentido Gunther Gonzales citando a Wonnacott, señala que la posesión es la madre que alumbra la propiedad y por ello la usucapión viene a ser el mecanismo paradigmático para adquirir los derechos sobre las cosas. Por ello en el Common Law se dice, en frase afortunada, que “Nada es más importante en Derecho ingles inmobiliario que la posesión; es el fundamento de todo título, derecho o acción”<sup>43</sup>.

---

<sup>43</sup> Gonzales Barron. Gunther, Ob cit. Pag. 1091.



Pese a lo señalado anteriormente, sea cual sea el sistema en la que se utilice, la usucapión tiene como contenido esencial a la posesión; pero, ella sola no es suficiente, pues requieren algunas condiciones adicionales:

### **2.6.1. REQUISITOS DE LA POSESIÓN:**

La posesión debe ser en concepto de propietario, publica, pacífica y continua.

**Posesión como propietario:** Respecto a este elemento en la doctrina se ha agrupado dos posiciones encontradas: Las definiciones subjetivas que se basan en el animus domini, esto es la voluntad de ser o sentirse propietario. Por el contrario las definiciones objetivas, que se centran en el comportamiento que denota, por sí solo, una voluntad dirigida a manifestarse como propietario y hay posesión como propietario a decir de Diez Picazo<sup>44</sup> cuando el poseedor se comporta según el modelo estándar del comportamiento dominial y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de dicho comportamiento suscita en los demás la apariencia de que el poseedor es propietario.

Nuestra legislación no ha sido ajena al debate, pues la Ley de Formalización de Propiedad Urbana establece que el ejercicio de la posesión como propietario implica que los poseedores se comporten, respecto del predio matriz o lote individual, como lo haría el propietario (artículo 58°.4 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, reglamento de la Ley 28687). Lo mismo señala el artículo 40°.4 del decreto supremo N° 032-2008-VIVIENDA,

---

<sup>44</sup> DIEZ PICAZO. Luis, “Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial”, Tomo II, Editorial Civitas, Madrid, 1995, Pag 564.

referida a la propiedad rural, las cuales son definiciones claramente objetivistas<sup>45</sup>.

Tanto la tesis subjetiva como objetiva han sido objeto de críticas. Uno de los más famosos críticos de la tesis subjetiva fue Ihering, quien a la noción del animus domini lo considero impracticable, pues no había forma de probarla o desmentirla ante los tribunales. El evidente subjetivismo exagerado tiene el serio problema de probar la “intención”, que por tratarse de un elemento evidentemente psicológico, podría encontrarse en contraposición con los hechos de la posesión. Al animus domini se le imputo el carácter de noción metafísica e irreal. Por su parte a la tesis objetiva se le critica, que la posesión en concepto de dueño que genera en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño, genera más dudas que certeza. Tal es el caso del arrendatario, que posee igual que el dueño. Por tanto no siempre basta el comportamiento, la acción reiterada del hombre puede ser neutra, por lo que hay que colorearla siempre con la intención<sup>46</sup>.

Según Gunther Gonzales, el problema no se soluciona optando por uno u otro criterio, sino, en sumar las distintas posiciones; Aunque una en grados distintos. Es así, pues no basta la voluntad dirigida a un fin (intención) y menos aún es suficiente solo el comportamiento, sino fundir ambas<sup>47</sup>.

Según el autor no es suficiente la mera conjunción, pues no se pone en su nivel la importancia de uno y otro factor. El citado autor propone la siguiente definición: “La posesión en concepto

---

<sup>45</sup> Gonzales Barron. Gunther, Ob Cit. Tomo II, Pag. 1093.

<sup>46</sup> Gonzales Barron. Gunther, Ob Cit. Tomo II, Pag. 1094.

<sup>47</sup> Gonzales Barron. Gunther, Ob Cit. Tomo II, Pag. 1095.

de propietario es la voluntad dirigida a apropiarse de la cosa como suya, sin reconocer posesión superior, lo que se manifiesta mediante la causa posesoria; y en forma complementaria, por los actos externos, notorios y constantes del poseedor que la corroboran”. En buena cuenta el **concepto posesorio** depende de la **causa posesoria**, la cual la colorea y tiñe la situación posesoria. Ejemplo: Una persona celebra un contrato de compraventa, aunque sea a non-domino, lo cual implica que esa sola causa expresa la posesión en calidad de dueño. Por el contrario un arrendatario no posee tal calidad, no porque los actos que ejecuta sean distintos a los del propietario, que, en realidad, podrían ser exactamente los mismos, sino por la causa de la posesión<sup>48</sup>.

**Posesión Pública:** La posesión como hecho propio de la realidad física, como situación fáctica, solamente existe si el hecho se manifiesta socialmente. En tal sentido una posesión clandestina no llega a ser tal, pues el adjetivo resulta ser contradictorio con el sustantivo que pretende calificar<sup>49</sup>.

La posesión pública implica que esta se ejerce de modo visible, y no oculta, de modo que se pueda revelar exteriormente la intención de sujetar la cosa. La publicidad no requiere que el propietario tome conocimiento de la situación ajena, pues basta la objetiva posibilidad, medida de acuerdo a los cánones sociales, de que cualquier tercero advierta la existencia de posesión. Según Velez Sarfield, la publicidad no está en relación al número de testigos que pudo presenciar la posesión, sino por la facilidad con la que cada uno de ellos pudo conocerlo. Por tanto la publicidad implica la exteriorización natural y ordinaria no

---

<sup>48</sup> Idem.

<sup>49</sup> Gonzales Barron. Gunther, Ob Cit. Tomo II, Pag. 1125.

forzada, de los actos de control sobre el bien de acuerdo con los cánones sociales<sup>50</sup>.

**Posesión Pacífica:** El derecho se crea como un mecanismo ordenador de conductas humanas, cuyo objetivo, entre otros, es desterrar la violencia. Siendo ello así, es lógico que el legislador habilite la usucapión solo al poseedor que no esté afectado por vicio de violencia. Sin embargo este requisito debe entenderse dentro de ciertos límites, pues su aplicación extensiva implicaría que nadie pueda ganar propiedad por usucapión, si es que antes no ha adquirido la posesión por medio de entrega voluntaria. Obviamente el derecho moderno no ha interpretado la cuestión de esa manera, por ello la posesión pacífica no implica que esta sea incontrovertida, ya que este es un plano distinto. Actos tales como la puesta en mora, las tratativas de negociación, las cartas de requerimiento e interposición de una acción reivindicatoria no tienen relación con el carácter de pacificidad; pues ellas no alteran el carácter pacífico de la posesión<sup>51</sup>.

La doctrina considera que la posesión no conduce a la usucapión si la adquisición se encuentra viciada por la violencia, pero solo hasta que el vicio haya cesado. Ahora bien se entiende concluida la violencia cuando la posesión del despojante se consuma por la cesación de los actos materiales de violencia o cuando la posesión se asienta a favor de las partes involucradas, pues la apropiación concluye<sup>52</sup>.

La legislación de formalización de la propiedad urbana empieza con una definición correcta de la condición pacífica de la posesión, pues la califica como aquella exenta de violencia,

---

<sup>50</sup> Idem.

<sup>51</sup> Gonzales Barron. Gunther, Ob Cit. Tomo II, Pag. 1128

<sup>52</sup> Gonzales Barron. Gunther, Ob Cit. Tomo II, Pag. 1130.

independiente de la forma como se originó la ocupación, por lo que el hecho determinante es el momento temporal en el cual cesó la coacción o fuerza para mantenerse en posesión. Hasta allí todo es correcto; pero la norma agrega en forma equivocada que la posesión pacífica no se afecta por la interposición de demandas o denuncias, salvo cuando en estas se discuta la propiedad o posesión (artículo 58°.2 Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA). La misma solución se daba para la titulación extraordinaria de los predios rurales (artículo 40°.2 Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA). Un auténtico contrasentido, pues en realidad se admite la pérdida de la pacificidad por efecto de la acción judicial<sup>53</sup>.

**Posesión Continua:** La posesión continua no significa una injerencia asidua o permanente sobre el bien, ya que ello es imposible en la práctica. De seguirse un criterio literal, el solo hecho, que el poseedor se aleje temporalmente del bien, o que este se duerma, daría lugar a la pérdida de la posesión. Por ello el artículo 904° señala con toda claridad que la posesión se conserva aunque su ejercicio este impedido por hechos pasajeros<sup>54</sup>.

De acuerdo a lo señalado anterioridad, el sujeto sigue conservando la posesión del bien aunque haya perdido el contacto físico con el mismo, siempre que al entregar el bien, tenga la posibilidad de retomar la posesión del mismo de manera legítima en cualquier momento<sup>55</sup>. Siendo así, tener posesión continua implica tener control sobre el bien de manera constante, aunque sea de modo potencial, sin la interferencia de

---

<sup>53</sup> Gonzales Barron. Gunther, Ob Cit. Tomo II, Pag. 1131.

<sup>54</sup> Gonzales Barron. Gunther, Ob Cit. Tomo II, Pag. 1133.

<sup>55</sup> SAVIGNY, citado por RAMIREZ CRUZ, Eugenio. "Tratado de Derechos Reales". Tomo I Posesión. Editorial Rhodas. Lima. 1996. Pag. 634.

terceros sobre este. La continuidad del hecho de la posesión debe extenderse por el tiempo establecido en la legislación, para que se pueda consumir la prescripción adquisitiva<sup>56</sup>.

La continuidad de la posesión no implica que el uso del bien deba ser igual durante todo el periodo de la usucapión, ya que este concepto no se entiende en forma rígida. Por tanto no se impide que el poseedor pueda variar la modalidad de disfrute de la cosa, según las exigencias de una normal gestión económica<sup>57</sup>.

### **2.6.2. REQUISITOS TEMPORALES: (transcurso del tiempo)**

La posesión debe extenderse por el periodo señalado en la norma. De conformidad con el artículo 950° del código civil, los bienes inmuebles se adquieren por usucapión extraordinaria cuando se tiene una posesión pacífica, continua, pública y en concepto de propietario por el plazo de diez años, sin ningún requisito adicional de orden jurídico. Por su parte, en la usucapión ordinaria, que requiere justo título y buena fe, los plazos legales se reducen a la mitad en la modalidad ordinaria. Por tanto, en los inmuebles basta la posesión de cinco años<sup>58</sup>.

Con respecto al código anterior de 1936, se ha producido una sensible reducción de plazos en cuanto a los bienes inmuebles, pues antes se requerían una posesión por treinta años. El legislador ha justificado esta medida por la revolución de las comunicaciones<sup>59</sup>, lo cual permitiría a los propietarios conocer

---

<sup>56</sup> GONZALES BARRON. Gunther, Ob Cit. Tomo II, Pag 1134.

<sup>57</sup> POLA. Paola citado por GONZALES BARRÓN. Gunther, Ob Cit. Pag. 1134.

<sup>58</sup> GONZALES BARRON. Gunther, Ob Cit. Tomo II, Pag 1137.

<sup>59</sup> AVENDAAÑO VALDEZ, Jorge. "Exposición de Motivos del anteproyecto del libro de derechos reales". En COMISION REFORMADORA DEL CODIGO CIVIL DE 1936, Proyectos y anteproyectos de la reforma del código civil. Tomo I. PUCP. Lima. 1980. Pag. 152.

rápidamente, a través de terceras personas, obviamente, la existencia de poseedores en concepto de dueño, y así pueda actuar en consecuencia. Por otro lado, la doctrina que la reducción de plazos favorece la seguridad jurídica (certeza de titularidades), el tráfico económico y el crédito.

Respecto a los plazos debemos señalar que en la legislación nacional existen plazos específicos según el tipo de bien: Así por ejemplo, en el ámbito de los predios rurales, la novena disposición complementaria del Decreto Legislativo 653 señala: “La propiedad de un predio rustico también se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario durante cinco años. El poseedor puede entablar juicio para que se le declare propietario”; tal como se observa en este caso no hace referencia al justo título y buena fe. Esta norma tiene su antecedente en el Decreto Ley 17716 (1969), Ley Reforma Agraria<sup>60</sup>.

En este sentido Gunther Gonzales<sup>61</sup> aboga por una ampliación en los plazos para usucapión que en términos generales debería ser de quince años, recuérdese que el conflicto entre poseedor y propietario genera una tensión en el orden jurídico que debe resolverse de forma equilibrada, pues la excesiva abreviación de plazos disuelve la propiedad y el exceso de tiempo genera el abstencionismo. El plazo decenal incluso para poseedores de mala fe, es uno de los más cortos en el derecho comparado.

### **2.6.3. REQUISITOS DE INACCIÓN:**

Para que se constituya la usucapión se requiere un elemento de justicia, cual es, la posesión; y de un largo periodo de tiempo

---

<sup>60</sup> GONZALES BARRON. Gunther, Ob Cit. Tomo II, Pag 1137

<sup>61</sup> GONZALES BARRON. Gunther, Ob Cit. Tomo II, Pag. 1138.

como elemento de seguridad. Por ultimo tiene que presentarse la inacción del propietario, quien no reclama judicialmente la devolución del bien poseído por un tercero, y que constituye un elemento de sanción, pues la actitud negligente, abstencionista e improductiva del dueño justifica la pérdida del dominio aun en contra de su voluntad. Es la causa dogmática por la cual se entiende y comprende la expoliación que sufre el titular; y siendo así existe una cuestión de justicia natural. Si el poseedor pierde la posesión, o el propietario reclama el bien, entonces queda interrumpida la usucapión. Si vuelve a iniciar la posesión, será una posesión nueva y distinta, no una posesión empalmada con aquella otra concluida. Por tanto la continuidad de la posesión implica que la misma no haya sido interrumpida.<sup>62</sup>

El código civil vigente contiene una sola norma referida a la interrupción de la usucapión (artículo 953° del código civil), la cual es insuficiente para abarcar todas las hipótesis que pueden presentarse en la realidad. Por tal razón y en cuanto sea necesaria habrá que aplicar por analogía las normas previstas para la prescripción extintiva (artículo 1996 del código civil)<sup>63</sup>.

Según Roca Trias la usucapión en vías de consumarse se interrumpe en forma natural o civil<sup>64</sup>. Existe interrupción natural cuando se abandona el bien o se pierde la posesión por intervención de un tercero (artículo 953° del código civil). Esta interrupción natural beneficia al propietario, aun cuando la pérdida de posesión se deba a un tercero. Ahora bien si la causa de la privación es involuntaria y recupera el bien antes de un año de producida la perdida se reputa no producida la interrupción.

---

<sup>62</sup> GONZALES BARRON. Gunther, Ob Cit. Tomo II, Pag 1145.

<sup>63</sup> GONZALES BARRON. Gunther, Ob Cit. Tomo II, Pag 1146.

<sup>64</sup> ROCA TRIAS, Encarna. "Las Relaciones entre la Posesión y el Registro de la Propiedad". En revista critica de derecho inmobiliario. N° 530. Madrid. Enero-Febrero. 1979, Pag. 48.



La interrupción es civil cuando el propietario reclama jurídicamente la posesión del bien (artículo 1996-3 del código civil por analogía) o si el poseedor reconoce la superioridad de un derecho ajeno (artículo 1996-1 del código civil por analogía).

## **2.7. MODALIDADES DE USUCAPIÓN:**

En la época romana en principio la usucapión tenía como finalidad subsanar la falta de título de propiedad en las transmisiones de los bienes, lo cual manifestaba la existencia de un justo título y buena fe. Por tal motivo, no podían adquirirse por prescripción las cosas hurtadas o tomadas con violencia, ni los fundos ubicados en las provincias, por cuantos estas no se regían por el *ius civile*. Posteriormente se admitió que en las provincias el poseedor no-perturbado durante diez años (o veinte si el poseedor vivía en otra ciudad) quedara protegido frente a la reclamación del propietario mediante una especie de excepción procesal que recibió el nombre de “prescripción de largo tiempo” (*longis temporis prescriptio*). Esta defensa estaba dirigida principalmente para los poseedores de inmuebles, pero se aplicaba también a los muebles poseídos por extranjeros, o incluso romanos cuando la usucapión quedaba excluida por tratarse de cosas hurtadas<sup>65</sup>. Con el tiempo, el derecho vulgar otorgo a la *longi temporis praescriptio* un efecto adquisitivo, dejando de lado su simple carácter de defensa procesal.

De lo anterior se puede observar claramente el origen de las dos modalidades de usucapión: La primera propia del derecho romano antiguo clásico, que exigía, además de posesión justo

---

<sup>65</sup> MAINE, Henry Sumner. “El Derecho Antiguo”, Facsimilar de la Edición de la Tipografía Alfredo Alonso (Madrid 1893, con traducción del francés de A. Guerra). Editorial Civitas. Tomo II. Madrid, 1994. Pag. 64.

título y buena fe del poseedor; la segunda propia del derecho romano postclásico, que no exigía dichos requisitos. La primera recibió el nombre de usucapión ordinaria o corta, basada en la posesión justa posesión, de lo cual se desglosan los requisitos modernos de justo título y buena fe; mientras la segunda fue denominada “usucapión extraordinaria o largo”<sup>66</sup>.

### 2.7.1. USUCAPIÓN ORDINARIA:

**Fundamento:** De conformidad con el artículo 950°, 2 código civil la propiedad de bienes inmuebles se adquiere por usucapión ordinaria cuando la posesión continua, pacífica, pública y en concepto de propietario por el plazo de cinco años, se le suma el justo título y la buena fe; y en los muebles se requiere la posesión de buena fe, pero el plazo de posesión es de dos años (artículo 951° del código civil). La usucapión ordinaria acorta el plazo de posesión exigido para la producción del efecto adquisitivo, pues se supone que el justo título y la buena fe presente en este caso, rodean al poseedor de una mayor apariencia de legitimidad. Por lo que es importante determinar que se entiende por justo título y buena fe, como requisitos de carácter concurrente y específico para consumir la usucapión ordinaria<sup>67</sup>.

**Justo Título:** El código civil, no define lo que es justo título; por tanto es necesario recurrir a la doctrina. Así pues justo título implica que el poseedor ha tomado el control sobre el bien en base a una “causa de adquisición”, es decir, de un negocio jurídico válido y verdadero, con virtualidad para transmitir el dominio. En este caso lo que se busca es subsanar la irregularidad de un enajenante que no es propietario del bien,

---

<sup>66</sup> GONZALES BARRON. Gunther, Ob Cit. Tomo II, Pag 1154.

<sup>67</sup> GONZALES BARRON. Gunther, Ob. Cit, Tomo II, Pag. 1155.

por tanto “justo título” será aquel que, estructuralmente, corresponde a un negocio jurídico valido con finalidad de transferencia (como el caso del contrato de compraventa, permuta, donación, dación en pago, aporte en sociedad,), y cuyo único defecto sea la falta de titularidad del enajenante<sup>68</sup>. Así, Pothier citado por Diez Picasso señala que estos títulos son llamados “justos títulos” porque siendo por su naturaleza traslativos de la propiedad, dan un justo motivo a quienes adquieren la posesión de una cosa por esos títulos para creerse propietarios de ella<sup>69</sup>. El justo título debe tratarse de un acto traslativo cuya finalidad sea la salida de un bien del patrimonio del transferente y el correlativo ingreso al patrimonio del adquirente. Por esta razón se descarta la sucesión intestada o el testamento, ya que estos buscan en esencia por causa de muerte, solo individualizar o actualizar al nuevo titular, antes que producir legalmente un traslado de dominio<sup>70</sup>.

La referencia a que el título debe ser “justo”, puede llevar al equívoco de pensar, que este sea suficiente para transferir la propiedad por sí misma; cuando en realidad el termino exacto debería ser ajustado a derecho, es decir una causa verdadera que no sea ilegal y que en abstracto sea suficiente para transferir el dominio, pero que en el caso concreto, no se realiza por la falta de titularidad del enajenante. Por ello, en este caso quedan fuera del ámbito de la expresión de “justo título” aquellos títulos putativos o títulos afectados por causales de nulidad o ineficacia.

Nosotros consideramos que justo título será cualquier acto o negocio jurídico a título particular (no universal, como la

---

<sup>68</sup> GONZALES BARRON. Gunther, Ob. Cit, Tomo II, Pag. 1157.

<sup>69</sup> DIEZ-PICASO, Luis. “Fundamentos del derecho civil patrimonial”. Tomo III. Ob Cit. Pag. 725.

<sup>70</sup> GONZALES BARRON. Gunther, Ob. Cit, Tomo II, Pag. 1158.

herencia), cuya transferencia de la propiedad sea válida o ajustada a derecho, siendo su único defecto la falta de titularidad del transferente. Por tal motivo el defecto del título será subsanado con la posesión de buena fe.

El justo título fundamenta el hecho de haber ejercido la posesión como propietario, es el que habla que dicho título tuvo origen de quién no era el propietario para transferir, sin embargo, engendró la buena fe en el adquiriente basada en la creencia firme de que su transferente fue dueño del bien y que posee como propietario<sup>71</sup>.

La existencia de justo título no debe llevarnos a pensar, que la adquisición de la propiedad por usucapión es derivativa; sino que es originaria, por cuanto el justo título no es la base sobre la que se consuma la adquisición, sino es un elemento del supuesto de hecho para abreviar el plazo.

### **Buena Fe:**

La doctrina mayoritaria considera la buena, como un elemento exclusivamente subjetivo, una especie de estado de ánimo, capaz de generar un comportamiento éticamente digno susceptible de protección legal<sup>72</sup>.

Hoy en día a luz del desarrollo de la tecnología y la información, dicha visión ha quedado corta o desfasada; siendo así la buena fe en la actualidad no solo implica una “creencia” basada en un estado mental del usucapiente; sino, que también debe fundarse en aspectos de carácter objetivo, que corresponde a un modo actuar honesto de la persona. En ese sentido la buena fe no

---

<sup>71</sup> GONZALEZ LINARES, Op.cit., p 407

<sup>72</sup> DIEZ-PICASO, Luis. “Fundamentos del derecho civil patrimonial”. Tomo III. Ob Cit. Pag. 735.

ampara un error inexcusable del poseedor, por cuanto en la sociedad moderna, existe el deber de actuar de manera diligente. En razón a ello, se le exige que el usucapiente demuestre el título de adquisición de la propiedad, que le permita justificar su creencia honesta.

En resumen no solo se exige “buena fe-creencia”, sino que se avanza hasta una “buena fe-diligencia”. La duda del poseedor respecto a su legitimidad normalmente debe equipararse con la mala fe, salvo que la duda no pueda ser desvanecida con un actuar diligente. La buena fe implica pues, que el poseedor haya creído que su autor era el propietario legítimo de la cosa, siendo apreciado dicha creencia al momento de la adquisición y durante el ejercicio de la posesión<sup>73</sup>.

La Buena Fe en la prescripción adquisitiva corta, tiene una normal y estrecha vinculación con el justo título, siendo que éste, se encuentra adherido a la buena fe, y juntos actúan para dar vida a la usucapión corta. La conexión entre el justo título y buena fe es definida por De Ruggiero, quien afirma que la buena fe es la creencia que se tiene que con la adquisición no se violenta derecho ajeno alguno, dado que los vicios del título de posesión son ignorados. Para la configuración prescripción corta, lo que interesa, es que el transferente, al momento de darse la transferencia, no tenía facultad de disposición del bien, siendo que esta situación era totalmente desconocida por el adquirente, porque tenía la creencia de haber adquirido del verdadero propietario del bien. Siendo que todo ello debe centrarse en la convicción y la buena fe del poseedor<sup>74</sup>.

---

<sup>73</sup> GONZALES BARRON. Gunther, Ob. Cit, Tomo II, Pag. 1164.

<sup>74</sup> DE RUGGIERO, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Volumen I. trad.de Ramón Serrano, 4ª Edición. Editorial Reus S.A. Madrid 1929. pág.659.

### **2.7.2. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LARGA (EXTRAORDINARIA)**

La prescripción extraordinaria (o larga) tiene como su antecedente la llamada “Prescripción por largo tiempo” (*longi temporis praescriptio*), cuyo fundamento no solo se encuentra en subsanar la falta de poder de disposición del transferente, pues con esta figura se logra subsanar cualquier defecto del título, o incluso se consuman adquisiciones sin título<sup>75</sup>.

Por tanto la usucapión extraordinaria es el remedio último para regularizar situaciones de hecho largamente consolidadas por el paso del tiempo, y en las que no se toma en cuenta los requisitos de orden jurídico-formal, pues basta la posesión continua, pacífica, pública y como propietario. En este caso, lo único que juega es la apariencia fáctica y su continuidad, mas no apariencia legal; por lo que la posesión de larga data, sin requisitos legales de orden formal, puede convertirse en el mejor título<sup>76</sup>.

La prescripción extraordinaria es el último círculo del sistema patrimonial de las cosas, por la cual la titularidad se identifica con la realidad material continua y antigua, por lo que deja de tener importancia la buena fe del poseedor o los títulos del propietario. En tal sentido, téngase en cuenta que esta figura pondera la situación de un propietario meramente formal, que nunca le dio contenido económico a su derecho, que no trabajó la tierra, que se mantuvo en la improductividad; mientras que en la acera de enfrente tenemos a un poseedor laborioso que invierte capital y esfuerzo por un larguísimo tiempo, a quien se le otorga la preferencia, en este caso la mala fe resulta irrelevante

---

<sup>75</sup> GONZALES BARRON. Gunther, Ob. Cit, Tomo II, Pag. 1168.

<sup>76</sup> GONZALES BARRON. Gunther, Ob. Cit, Tomo II, Pag. 1169.

si comparamos la situación también anti-funcional, contrario al bien común, del propietario de puro “papel”<sup>77</sup>.

De conformidad con el art. 950, Código Civil, la propiedad de bienes inmuebles se adquiere por usucapión extraordinaria cuando se tiene una posesión continua, pacífica pública y en concepto de propietario por el plazo de diez años, sin ningún requisito adicional de orden formal.

A esta premisa podemos añadir que el Estado tiene un gran interés en el intercambio de los bienes, la funcionalidad social y el movimiento económico financiero de los mismos.

También sabemos que la posesión para prescribir debe ser continuada o no interrumpida; pero esta continuidad no sólo es material, sino también jurídica. El plazo de los diez años que exige la ley, es el lapso de tiempo de ejercicio de la posesión ininterrumpida o continuada.

El fundamento de esta especie de prescripción adquisitiva larga está en la seguridad jurídica del tráfico de los bienes inmuebles.

## **2.8. CLASES DE PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

### **2.8.1. PRESCRIPCION ADQUISITIVA JUDICIAL:**

Como su propio nombre lo señala, es el procedimiento que se lleva a cabo en sede judicial, siendo el Juez el funcionario encargado de declararlo una vez verificado los requisitos de ley.

---

<sup>77</sup> GONZALES BARRON. Gunther, Ob. Cit, Tomo II, Pag. 1170.

Este procedimiento se encuentra regulado desde el artículo 504° al 508° del Código Procesal Civil.

**Procedimiento:**

El artículo 604° del Código Procesal Civil, señala que la referida prescripción se tramita vía proceso abreviado.

**Autoridad Competente:**

Teniendo en cuenta que en la prescripción adquisitiva, se va producir la afectación de un derecho real, en este caso el funcionario competente, es el Juez Civil.

**Requisitos de la demanda:**

Sin perjuicio de los requisitos temporales regulados en el código civil; nuestro código procesal civil reglamenta en su artículo 505° los siguientes requisitos especiales que deben ser incorporados al escrito de demanda:

3. Se deberá precisar el tiempo de posesión del bien, indicando la fecha y forma de adquisición, dicha exigencia es atendible teniendo en cuenta que el objeto de la discusión versará sobre la verificación de la posesión en calidad de propietario. Por otro lado deberá precisar el nombre de la persona que de ser el caso tengan derechos inscritos sobre el bien, la cual es importante dilucidar la buena o mala del posesionario. Además deberá señalar el nombre y domicilio de los propietarios y ocupantes de los bienes colindantes.

4. Descripción del bien con la mayor exactitud posible. En caso de un inmueble se requiere Planos de ubicación y perimétricos, así como la descripción de las edificaciones existentes, suscritas por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la municipalidad o autoridad administrativa correspondiente. Según la naturaleza del bien se requerirá Certificación municipal o



administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.

5. Tratándose de bienes inscritos se deberá presentar Copia literal de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o cinco si se trata de inmuebles rústicos o la certificación que los bienes no se encuentren inscritos.

6. Ofrecer como testigos a no menos de tres, ni más de seis personas, mayores de 25 años, quienes respaldaran la posesión del usucapiente.

### **2.8.2. PRESCRIPCION ADQUISITIVA NOTARIAL:**

Es el procedimiento que se tramita ante notario público por delegación de facultades, cabe indicar que en el caso peruano hasta el año 1999, solo se admitía la prescripción judicial; con la dación de la Ley 27157 y su reglamento se incorpora a nuestra legislación el trámite de prescripción notarial, prescripción que se realiza en el marco de regularización de edificaciones, aplicado solo a predios urbanos.

#### **Procedimiento:**

Este procedimiento se tramita como asunto no contencioso, cuyo trámite está regulado por la Ley 27333.

#### **Autoridad Competente:**

En el presente trámite el funcionario encargado es el notario de la provincia donde se encuentra el inmueble, teniendo en cuenta la competencia provincial de los notarios según el artículo 5° de la ley 27333.

### **Requisitos de la solicitud de Prescripción:**

De acuerdo a lo regulado por el artículo 36° del Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA (TUO de la Ley 27157), por esta vía solo procede la prescripción larga, es decir si se logra acreditar la posesión continua, pacífica y publica por más de 10 años.

Asimismo la solicitud de prescripción deberá ser acompañada de los siguientes requisitos y recaudos:

- Indicar el tiempo de posesión del solicitante y de sus causantes, así como la fecha y forma de adquisición del bien.
- Indicar el nombre y dirección del titular registral, de inmediato transferente, de los anteriores a este y de sus sucesores, a efecto de ser notificados.
- Nombre y dirección de los propietarios interesados u ocupantes de los predios colindantes, a efecto de ser notificados en las direcciones que sean conocidas.
- Se describirá el bien con la mayor exactitud posible, para lo cual se acompañan los planos de ubicación y perimétricos, así como la descripción de las edificaciones existentes si las hubiese, suscrito por ingeniero o arquitecto colegiado.
- Certificación Municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.
- Copia literal de los asientos del registro público con una antigüedad de no menor de diez años, o en su caso certificación que acredite que el predio no se encuentre inscrito.
- Ofrecer la declaración testimonial de no menos de tres ni más seis personas, mayores de veinticinco años.
- Cualquier otro medio probatorio que acredite la posesión.

**Trámite:**

- Recibida la solicitud acompañada de los requisitos antes mencionados, el notario mandará publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres veces) con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar avisos judiciales y en uno de circulación nacional. Asimismo solicitará la inscripción de la anotación preventiva de la solicitud en los Registros Públicos.
- Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el notario emplazará al titular registral, a las personas de las que se derive el derecho sobre el predio, así como a los propietarios de los predios u ocupantes de los predios colindantes, y a toda persona que el interesado indique en su solicitud.
- Si se trata de predios no registrados, y según la modificatoria introducida por el Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA, el notario deberá notificar a la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales o a los Gobiernos Regionales.
- El notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.
- Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud en ambos casos, declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción.
- Si existe oposición de algún tercero el notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al colegio de notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar

la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial.

- El título para inscribir la prescripción es el instrumento público notarial o formulario registral suscrito por el Notario.

### **2.8.3. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA:**

Son procedimientos de prescripción regulados por órganos administrativos bajo el amparo de alguna ley facultativa y que generalmente se realizan para casos específicos de titulaciones. En nuestra legislación peruana existen varios casos de estos procedimientos.

En el ámbito urbano tenemos la Ley 28687 “Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos” y su reglamento el Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA modificado por el Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, la cual Faculta a las Municipalidades, para llevar el saneamiento físico y legal en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumiendo de manera exclusiva y excluyente la competencia para la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción del título de propiedad de predios en uso hasta el 31 de diciembre del 2004. Esta norma dota a las municipalidades la herramienta de la prescripción adquisitiva administrativa y les faculta a las municipalidades mediante resolución para cierre, traslado, cancelación e inscripción de las partidas en los Registros Públicos.

Asimismo tenemos la ley N° 28923 “Ley que Establece el Régimen Temporal y Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos” y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA. Dicha norma también faculta a

COFOPRI de manera temporal y extraordinaria, quien por delegación de las Municipalidades llevará a cabo las acciones de formalización de la propiedad informal regulado por la Ley 28687. Utilizando y asumiendo la competencia de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio.

Asimismo tenemos procedimientos de prescripción en el ámbito rural, tal es el caso del Decreto Legislativo 667, el mismo que fue derogado por el Decreto Legislativo 1089 y cuyos procedimientos se encuentran regulado por el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, cuyo trámite lo vamos desarrollar más adelante.

## **CAPITULO III**

### **LA FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD EN EL PERU**

#### **3.1. COLONIA**

Después de la muerte de Pizarro, el Rey de España tomo la administración de las colonias, mediante la creación de virreinos, los representantes directos de la corona eran los virreyes; esto a su vez conlleva a la importación de su sistema político y legal. En dicho momento histórico se encontraba vigente en España la pragmática de Carlos V, aprobada a propuesta de las cortes de Toledo. Esta disposición establecía que en cada ciudad que fuese cabeza de jurisdicción se encargaría a una persona que tuviese a su cargo un libro en donde se registrasen los censos, tributos, imposiciones o hipotecas sobre fincas; y de no registrarse dentro de un plazo específico, no haría fe, ni se juzgaría conforme a dichos gravámenes, ni podía ser perjudicado por ellos cualquier tercero poseedor”<sup>78</sup>.

Este registro solo tenía la función de publicitar la carga o gravamen (censos, tributos, imposiciones, etc.) que pesaba sobre el inmueble; más no la titularidad de la propiedad de los predios. Si un predio se vendía y la carga no estaba inscrita, el titular de la carga no podía oponerla a terceros. La finalidad de este registro era frenar los abusos cometidos por la venta de bienes gravados.

Posteriormente, se impuso en todas las colonias de América, mediante las Reales Cédulas del 06 de Mayo de 1778 y la del 16 de Abril de 1783, la Pragmática del Rey Don Carlos III del 31 de enero de 1768, la cual crea los “Oficios de Hipotecas” en todas las cabezas de partido a cargo

---

<sup>78</sup> GONZÁLES BARRÓN, Gunther Hernán. “Tratado de Derecho Registral Inmobiliario”. Jurista Editores. Lima. 2002. Pag. 233.

de los escribanos de los ayuntamientos. Gunter Gonzales afirma que esta norma ordenaba que los funcionarios señalados llevaran libros separados por cada uno de los pueblos del distrito, y en donde tomaran razón, distribuyéndose los asientos por años de todos los instrumentos de imposiciones, ventas, redención de censos y tributos; ventas de bienes raíces, o considerados como tales, que constare estar gravados con alguna carga; fianzas en que se hipotecaren tales bienes, escrituras de mayorazgos u obras pías y , generalmente, de todos los actos que contuviesen hipotecas o gravamen, o su liberación o redención<sup>79</sup>.

En esos oficios, se inscribían las hipotecas como requisito de validez de las mismas, pero al mismo tiempo se estableció las hipotecas legales, para cuya efectividad no era necesaria registrar el título de la obligación principal, lo que hizo ineficaz el sistema<sup>80</sup>. De ninguna manera “estas inscripciones en los oficios de Hipotecas garantizaban los derechos de terceros, desde que no daban a conocer el dominio del inmueble, ni todos los gravámenes, debido a lo cual las simulaciones y suplantaciones de documentos eran muy frecuentes a causa de la mala organización de esos registros”<sup>81</sup>.

Tal como podrá observarse, las disposiciones de la pragmática y los oficios de hipotecas fueron un primer indicio de protección registral en el Perú, mediante la oponibilidad de las cargas inscritas, sin publicitar derechos de propiedad.

---

<sup>79</sup> Idem.

<sup>80</sup> BECERRA PALOMINO, Carlos E. “Código Civil Comentado – Comentan 209 Especialistas En Las Diversas Materias del Derecho Civil”. Tomo X. Segunda Edición. Gaceta Jurídica. Lima.2007. Pag. 276.

<sup>81</sup> ACEVEDO Y CRIADO, Ismael. “La institución del Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú, sus antecedentes Legales y formas más urgentes”. En: Separata de la Revista de Derecho y Ciencias Políticas. Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima. 1959. Pág. 95.

### **3.2. LA REPUBLICA:**

#### **3.2.1. Código civil 1852:**

Con el Código Civil de 1852, cesa formalmente la aplicación de la legislación española, pero no ofrece ningún cambio sustancial en la parte referente a la publicidad del derecho de propiedad, toda vez que dicho código regula ampliamente el derecho de propiedad dejando de lado la materia registral. En materia registral se sigue aplicando la legislación colonial restableciendo el Oficio de Hipotecas, que es un registro de cargas e hipotecas. Pero estos oficios de hipotecas no brindaban un marco legal adecuado para el desarrollo del Registro de Propiedad.

El código civil de 1852, que tuvo como inspiración el código civil francés de 1804, estuvo muy bien pensado, con la finalidad de favorecer a las clases dominantes, a quienes convenía una regulación fuerte del derecho de propiedad, dotándoles de poderes ilimitados sobre la tierra, pero con escasa publicidad de los bienes bajo su titularidad. Es decir a los grandes terratenientes que habían participado en la independencia, no les convenía que se publicite las grandes extensiones de tierras que poseían. Solo les convenía un registro que publicite las hipotecas y cargas que podrían constituir sobre los predios. Ese es el motivo, del por qué? en el Perú no se implementó un "Registro" tal cual hoy la conocemos; y por qué? la figura del Registro no se desarrolló al mismo tiempo, que el de propiedad.

#### **3.2.2. Ley de Creación del Registro de Propiedad Inmueble:**

El registro no prospera en el Perú, en casi todo el siglo XIX, por cuanto nuestro país se encontraba inmerso en un liberalismo teórico, que en realidad protegía a la oligarquía. Probablemente la situación se hubiera mantenido por algún tiempo adicional,



pero el desastre de la guerra del Pacífico (1879-1883) hizo que se buscasen soluciones radicales frente a los males del pasado. Los oligarcas, en apariencia, ya no tenían títulos para retener sus privilegios<sup>82</sup>, la única respuesta era la de formalizar la titularidad de sus dominios con la finalidad de seguir teniendo posición en la sociedad sobre la base de sus posesiones.

En el contexto posterior a la guerra con Chile, con el crédito territorial casi nulo, agricultura en crisis, inseguridad jurídica, tráfico inmobiliario estancado; se promulga La ley del 02 de enero de 1888, por Andrés Avelino Cáceres, la cual tenía como finalidad revertir dicha situación<sup>83</sup>; dicha ley crea el Registro de la Propiedad Inmueble, se inspiró grandemente en las leyes hipotecarias españolas de 1861 y 1869. Como afirma Gunter Gonzales, la promulgación de esta ley establece un cambio radical con respecto al antiguo Oficio de Hipotecas, ya que el Registro de Propiedad se constituyó como una institución jurídica en la que se inscribía ordenadamente todo el historial jurídico de una finca, con la información de sus transferentes de dominio, cargas, gravámenes y demás situaciones jurídicas que le afectasen. A pesar de las profundas diferencias existentes entre el antiguo Oficio de hipotecas y el Registro de Propiedad Inmueble, durante varias décadas no se comprendió por parte de magistrados, miembros de foro y ciudadanos, la importancia sustantiva de la nueva institución; inclusive durante esa época

---

<sup>82</sup> El origen del Registro en el Perú, se vincula con el estado desastroso de la economía nacional, luego de la guerra con Chile, que había destruido el aparato productivo de las explotaciones agrícolas y mineras, sin perjuicio de la descapitalización reinante, así como la marcha de peruanos adinerados a Europa, la indigente recaudación fiscal y la pérdida de optimismo a todo nivel. BASADRE, Jorge. "Historia de la República del Perú" (1822-1933). Tomo X. El Comercio, Lima 2005. Pag. 33.

<sup>83</sup> ACEVEDO Y CRIADO, ISMAEL. "La Institución del Registro de la Propiedad Inmueble del Perú, sus antecedentes legales y formas más urgentes." Revista de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima. 1959. Pag. 96.

se criticó duramente la instalación del sistema por considerarse innecesario, complicado y no acorde a la realidad del país<sup>84</sup>.

El reglamento de la ley fue publicado el 11 de setiembre de 1888, siendo promulgado por el Poder Ejecutivo. Estableció que el Registro se hallaba bajo la dirección del Poder Judicial, pero posteriormente, en el año de 1892, la Junta de Vigilancia reemplazo a la Corte Suprema en las funciones que desempeñaba en el Registro. Esta Junta estaba conformada por el Ministro de Justicia, quien la presidía; por el Fiscal de la Corte Superior; por el Decano del Colegio de Abogados y por el Director del Registro de Propiedad Inmueble. El artículo 53° de dicho reglamento señalaba que los registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos y la capacidad de los otorgantes.

Según Rubén Guevara Manrique, los registros creados en ese entonces eran territoriales, lo cual significa que los actos y contratos sobre inmuebles se registraban en la jurisdicción en que se hallase el inmueble. En cuanto a la obligatoriedad de las inscripciones, éstas tienen carácter facultativo y por lo tanto los interesados se hallaban en libertad para registrar o no sus títulos<sup>85</sup>.

Gunter Gonzales afirma que la ley de creación del Registro de la Propiedad Inmueble no estableció ninguna norma modificatoria respecto al principio consensualístico de la transferencia de propiedad que había consagrado el Código Civil de 1852. Además, jurisprudencialmente se establece que el dominio se transfiere por el solo consenso de las partes contratantes<sup>86</sup>.

---

<sup>84</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Ob. Cit. Pag. 245

<sup>85</sup> GUEVARA MANRIQUE, Rubén. Derecho Registral. Tomo I. Lima. 1996. Pag. 93.

<sup>86</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Ob. Cit. Pag. 248.

### 3.2.3. Código Civil de 1936:

En la segunda década del Siglo XX se consideró necesario reformar el Código Civil de 1852, y para tal efecto se designó a cuatro juristas y un médico para que conformasen una comisión encargada de proponer las modificaciones pertinentes. A pesar que la temática del Registro de la Propiedad se encontraba regulada en una ley especial (Ley del 2 de enero de 1888), con buen criterio se consideró que esta materia era propia del Derecho Civil, y en consecuencia, debía formar parte del nuevo Código. Así pues, uno de los puntos de mayor polémica fue, precisamente, el carácter que debía otorgarse a la inscripción, esto es, mantener el efecto declarativo, o virar hacia el efecto constitutivo propio de los sistemas germánicos<sup>87</sup>. Optando al final por un efecto meramente declarativo debido a que en el Perú faltaba el catastro.

El Código Civil de 1936, fue el primer código en el Perú en regular la materia registral dentro de su normativa realizándolo en la sección quinta del Libro IV de los derechos reales. En su artículo 1036° estableció que los registros públicos comprendían: El Registro de Propiedad Inmueble, Personas Jurídicas, Testamentos, Mandatos, Personal, Mercantil, Prenda Agrícola y de Buques. En ese mismo año se aprueba el primer reglamento de inscripciones según acuerdo de la Corte Suprema de fecha 17 de diciembre de 1936, con vigencia desde el 01 de enero de 1937. Posteriormente el 18 de Julio de 1940 se aprobó el primer Reglamento General de los Registros Públicos.

Los Registros estaban bajo la dirección de la Junta de Vigilancia, presidida por el Ministro de Justicia e integrada por uno de los Fiscales en lo Civil de la Corte Suprema, designado por ella, el

---

<sup>87</sup> Ibidem Pag. 270.

Decano de la Facultad de derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, el Decano del Colegio de Abogados de Lima y el Director de Registros Públicos. Esta junta ejercía jurisdicción organizadora, directora y consultiva en toda la República en asuntos relativos a los Registros Públicos. Cuando se pronunciaba sobre la calificación de los títulos presentados al registro, la resolución emitida por este órgano tenía carácter de último fallo administrativo, después de lo cual el interesado sólo podía recurrir al Poder Judicial<sup>88</sup>.

#### **3.2.4. Decreto Ley 23095 de Creación de la Oficina Nacional de Registros Públicos (ONARP):**

El 18 de junio de 1980, mediante Decreto Ley N° 23095, se crea la Oficina Nacional de los Registros Públicos, reemplazando a la Junta de Vigilancia por el Tribunal Registral y a la Dirección General por la Jefatura. El 12 de Junio de 1981, mediante Decreto Legislativo 117 (Ley del Sector Justicia), se establece que la Oficina Nacional de Registros Públicos será el organismo descentralizado encargado de la inscripción y publicidad de los actos jurídicos que la ley determina, con el objeto principal de otorgar garantías a terceros. El 12 de Junio del 1981 el Decreto Legislativo 119 (Ley de la Oficina Nacional de los Registros Públicos), restableció a la Junta de Vigilancia y la Comisión Facultativa como órganos de la institución, eliminando el Tribunal Registral<sup>89</sup>

Este organismo es el primer antecedente de lo que hoy es la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), y estaba integrado por el Registro de la Propiedad Inmueble, el

---

<sup>88</sup> PARDO MARQUEZ, Bernardo. Derecho Registral Inmobiliario en el Perú. Tomo I. Editorial Lit. Huascarán. Lima. 1966. Pag. 308.

<sup>89</sup> CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos. “Registros Públicos, clasificación de los bienes y transferencia de la propiedad (del Código Civil de 1852 a la reforma del Código Civil del Perú de 1984)” Folio Real, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. año I. N° 3. Noviembre. 2000. Pag 25

Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Testamentos, el Registro de Declaratoria de Herederos, el Registro de Mandatos, el Registro Personal, el Registro Mercantil, el Registro de Prenda Industrial, el Registro de Prenda Agrícola y el Registro de Buques<sup>90</sup>.

Durante esos años existieron muchas críticas a la ONARP como institución, debido a sus largos procedimientos, altos costos para inscribir un título y los innumerables trámites burocráticos que cada administrado debía seguir para inscribir sus rogatorias. Es por tal motivo que mediante el Decreto Ley N° 25536 se declara a la ONARP en estado de reorganización, encargando al Ministerio de Justicia la elaboración de un proyecto de ley destinado a dicho objetivo. Según Manuel Soria “dicho proyecto se inspiró en la política registral que enunciara el presidente de la república, señalando que los registros públicos constituyen un ineludible componente del desarrollo integral del país”<sup>91</sup>.

### **3.2.5. Código Civil de 1984:**

Mediante el Decreto Supremo N° 95, se creó la Comisión encargada del estudio y revisión del código civil 1936. Los trabajos de la comisión concluyeron en 1981, mediante la elaboración de un proyecto del nuevo código. Posteriormente se introdujo algunas modificaciones y finalmente el nuevo Código se promulgó en 1984<sup>92</sup>.

---

<sup>90</sup> La ONARP fue creada por la Ley 23095 del 18 de Junio de 1980. “En su estructura orgánica planteada por esta ley, desaparece la junta de Vigilancia y en sustitución de la comisión Facultativa, se crea el tribunal registral; de tal forma que solo existían dos instancias registrales: Registradores y tribunal Registral.” SORIA ALARCON, Manuel. Estudios de Derecho Registral. Palestra editores. 1997, Pag. 242.

<sup>91</sup> SORIA ALARCON, Manuel. Estudios de Derecho Registral. Palestra editores. 1997. Pag. 244.

<sup>92</sup> La comisión revisora introdujo modificaciones sustantivas sobre este tema, como las que son (i) los bienes fueron clasificados en muebles e inmuebles, (ii) La obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo pacto en contrario, (iii) La prenda se constituye sobre muebles, mientras que la hipoteca se aplica a los inmuebles, (iv) Se dedica el Libro IX del

En el Código de 1984, se regula el tema de los registros públicos en un libro propio, diferenciándolo de los derechos reales y clasificándolo en Registros de Propiedad Inmueble, Personas Jurídicas, Mandatos y Poderes, Personal, Testamentos, sucesiones Intestadas y Bienes Muebles. Dejando abierta la posibilidad de crear nuevos registros mediante la dación de leyes especiales. Este código en materia registral no hace modificaciones sustanciales con respecto al código de 1936.

### **3.2.6. Ley 26366, Ley de Creación Sistema Nacional de Registros Públicos:**

Mediante Ley 26366 del 14 de Octubre del año 1994 se creó el Sistema Nacional de Registros Públicos “con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país; y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos como órgano descentralizado del sector justicia y ente rector encargado de “dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos”<sup>93</sup>.

Cabe indicar que antes de la dación de la mencionada ley, se emitieron los Decretos Legislativos N° 495 y 496 del 14 de noviembre de 1988, mediante el cual se creó el Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, con la finalidad de inscribir la posesión de lotes de terreno, entre otros, considerando como título a los llamados “formularios registrales” que podían ser suscritos por notario o un abogado y además por un verificador cuando corresponda. Asimismo mediante Decreto Legislativo 667 del 13 de setiembre de 1991, se creó el Registro

---

código Civil al tratamiento de los “Registros Públicos”. ARIAS SCHEREIBER, Max y Carlos Cárdenas Quiroz. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo X. Gaceta Jurídica Editores SRL. Lima, Pag. 67.

<sup>93</sup> BECERRA PALOMINO, Carlos E. “Código Civil Comentado – Comentan 209 Especialistas En Las Diversas Materias del Derecho Civil”. Ob Cit. Pag. 278

de Predios Rurales incorporándolo al Registro creado por los decretos legislativos antes mencionados, que se llamaría registro predial y estaría conformado por los Registros de Pueblos Jóvenes, Urbanizaciones Populares y Predios Rurales<sup>94</sup>.

Al crearse la SUNARP, se estableció que el mencionado registro predial se mantendría como organismo público desconcentrado, con autonomía y sujeto a sus propias leyes, por un plazo improrrogable de cinco años. Este plazo quedó sin efecto al dictarse el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción y Acceso a la Propiedad Formal del 22 de Marzo de 1996, que creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI). Para dicho efecto los títulos por dicha institución se inscribirían en el Registro Predial Urbano<sup>95</sup>.

Por Ley N° 27755 del 15 de junio de 2002 se crea el Registro de Predios en el Registro de la Propiedad Inmueble, a cargo de la SUNARP, unificando el Registro de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales<sup>96</sup>.

---

<sup>94</sup> Idem.

<sup>95</sup> Idem.

<sup>96</sup> Idem.

## CAPITULO IV

### FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD RURAL EN EL PERÚ

#### 4.1. SITUACIÓN ANTERIOR A LA REFORMA AGRARIA:

Antes de la reforma agraria, la estructura de la tenencia de la tierra en el Perú, estuvo petrificada por siglos. El 2% de la población poseía el 90% de la tierra. No llegaban a mil familias propietarias del país, que contaba aproximadamente, con 12 millones de habitantes sobre una extensión total de 1'285,216 kilómetros cuadrados, o sea alrededor de 128'522,000 de hectáreas<sup>97</sup>.

El sistema de posesión de la tierra estaba polarizado en dos extremos: grandes propiedades y minifundios. Frente al latifundio avasallador y prepotente con fincas tan grandes como Bélgica, estaba el minifundio con parcelas de apenas por unos cuantos surcos<sup>98</sup>.

Aparte de constituir un bastión de abusos y privilegios inexplicables, el latifundio dio lugar a una excesiva acumulación de riqueza y el poder en manos de unos pocos. Mientras en la costa el latifundio pudo evolucionar de la antigua rutina feudal a la moderna técnica capitalista, el latifundio de la sierra representaba en cambio, el caso de la gran propiedad con empresa minúscula y métodos primitivos. Había exceso de tierras y falta de capitales en la gran propiedad serrana donde el campesino lo hacía todo: su esfuerzo y sacrificio nutrían las rentas de los gamonales.<sup>99</sup>

---

<sup>97</sup> BONILLA, F. "REFORMA AGRARIA". Texto Único Concordado del D. L. N° 17716. Sus Ampliatorias y Conexas. Editorial Mercurio. Lima. 1979. Pag. 11.

<sup>98</sup> Ídem pag. 12.

<sup>99</sup> Solo diez de las principales empresas agroindustriales dedicadas al cultivo de caña de azúcar y su transformación industrial, poseían en conjunto más capital que todos los bancos comerciales juntos. BONILLA, F. "REFORMA AGRARIA". Ob Cit. Pag. 12



En estas condiciones, el sector agropecuario se encontraba frenado y obstaculizando el avance de otros sectores de la producción. Era el verdadero lastre del país. Antes de la reforma agraria se calculaba que la mayor parte de la población, el 62% vivía del trabajo de la tierra, considerando a los campesinos y sus dependientes. Era la actividad económica que proporcionaba mayor ocupación, pero su importancia era muy básica como productora de alimentos y de materia prima para el consumo interno. En los últimos años anteriores a la reforma agraria, el sector agropecuario estuvo en constante declinación. La participación de la agricultura en la formación del producto bruto nacional descendió de 25% en 1950 a 17.4% en 1964 y 13.7% en 1971. La escasez de alimentos de origen nacional contribuiría en aumentar el precio interno de los alimentos a un ritmo superior al promedio del alza del costo de vida e incidió fuertemente en el comercio exterior, creando presiones en la balanza de pagos. Las importaciones de productos agropecuarios tuvieron un crecimiento explosivo. En 1960, el Perú importó 57.5 millones de dólares en alimentos y en 1966 llegó a 129.7 millones de dólares<sup>100</sup>.

Ante dicha situación era necesaria una respuesta por parte del estado dirigido a cambiar el régimen de tenencia de la tierra. En su momento tanto expertos nacionales como extranjeros subrayaron la necesidad de dicho cambio en sus informes. Por mucho tiempo la gran oligarquía peruana se opuso férreamente a este cambio de régimen, desde la colonia y hasta después de la fundación de la república mantuvieron vigentes en el Perú las leyes hispánicas que obviamente buscaban proteger los beneficios de los grandes terratenientes herederos de la invasión española.

---

<sup>100</sup> Idem. Pag 13.

## 4.2. REFORMA AGRARIA:

El tema de la Reforma Agraria entra de lleno en el país durante la década del sesenta. Antes, hacia fines del gobierno de Manuel Pardo, un inicial debate parlamentario y público en torno a la reestructuración de la tenencia de la tierra había sido innocuizado mediante el fácil expediente de nombrar una comisión, al mismo tiempo que una propuesta sobre el problema de la tierra, se limitó a elaborar un proyecto de ley de reforma agraria centrado en acciones de colonización e irrigación y según el cual solo los predios no enteramente trabajados resultarían parcialmente susceptibles de ser adquiridos por el estado para su transferencia a pequeños agricultores. Aun así el parlamento pradista, expresión del último régimen político bajo la hegemonía oligárquica, decidió archivar el proyecto<sup>101</sup>.

La crisis oligárquica surgida en esa época y que se expresaba en la formación partidos políticos, apoyados por sectores medios y que tenían como propuestas de campaña la reforma del régimen de la tierra. En este sentido el tema de la reforma agraria fue recogido en las campañas electorales de 1962 y 1963. Sin embargo la explicación de esta apertura en la política peruana a este tema, no se dio por súbito interés de las clases políticas por el campesinado, sino por la presión que ejercían en la opinión pública la cuestión de la reforma agraria y la lucha del campesinado por la reivindicación de la tierra que en algunas partes adquirió tintes subversivos, ello era la excusa necesaria para subir a la palestra política<sup>102</sup>.

El nuevo carácter del problema de la tierra como una amenaza subversiva, llevo a que se emita el primer texto legal de reforma

---

<sup>101</sup> PASARA, Luis. "Reforma Agraria: Derecho y Conflicto". Instituto de Estudios Peruanos. Lima. 1978. Pag. 31.

<sup>102</sup> Idem. Pag. 32.

agraria por el gobierno militar de 1962-1963. Fue el decreto ley 14238, que contenía una ley de bases para la reforma agraria y era la premisa necesaria para un instrumento legal específico (el decreto ley 14444), que a fines de 1962 autorizó las primeras acciones de reforma agraria en el país, estas se limitaron, mediante procedimientos formales de expropiación y adjudicación a legalizar lo que de hecho había logrado grupos, como la organización campesina de la Convención. La aplicación de esta norma había alterado por primera vez el orden de la propiedad garantizado por la estructura política. Fue así inmediatamente después del cambio de régimen, en los primeros meses del gobierno de Fernando Belaunde, que fueron testigos de una masiva movilización campesina de tomas de tierras en la sierra central y sur, especialmente en los departamentos de Pasco, Junín, Cusco y Puno, que pudo calificarse la mayor ocurrida en el país<sup>103</sup>.

Así, luego de una larguísima discusión sobre la propiedad jurídica de expropiar la tierra pagando bonos, que condujo a una modificación en el texto constitucional. El parlamento aprobó en 1964 la ley de Reforma Agraria, la Ley 15037. Esta norma contemplaba la afectación de tierras de manera escalonada según la extensión del predio, abolía servicios personales vinculados a la tierra, conocidos como formas feudatarias y disponía nuevo régimen de uso de aguas. El aspecto más controvertido durante la discusión fue el régimen de excepción dados a las haciendas agroindustriales, por el cual no resultaban afectados por la reforma. Aunque un dispositivo de la ley abría la posibilidad de cooperativizar las haciendas azucareras, norma que fue inaplicada<sup>104</sup>.

Durante el periodo 1964 a 1968, la reforma agraria de manera formal no afectó ni siquiera el diez por ciento de las tierras en ese momento

---

<sup>103</sup> Idem Pag. 13

<sup>104</sup> Idem Pag. 13.

e incluso la tierra formalmente afectada podía ser objeto de expropiación por falta de fondos para pagarlas. Prácticamente se conservó intacta la propiedad latifundista.

Fue recién durante el gobierno militar de Velasco inaugurado en 1968, se puede decir que comienza una verdadera reforma agraria, siendo una de las primeras medidas de este gobierno la dación de la Ley de Reforma Agraria, el Decreto Ley 17716. El artículo 45° de la Ley acuerda la afectación total de un predio ubicado dentro y fuera de la zona de reforma agraria, cuando existan las condiciones contrarias a la legislación laboral en las relaciones de trabajo. Además resuelve la situación de los feudatarios pequeños y subarrendatarios, y otros agricultores no propietarios, ubicándolos en la cabeza de los beneficiados tanto en el reparto de tierras como en el otorgamiento de créditos agrarios<sup>105</sup>.

La reforma agraria tuvo una tendencia claramente socialista; eliminó el mercado de tierras agrícolas y estableció que la propiedad de la tierra era intransferible. Intento reivindicar los derechos de las comunidades eliminando el latifundio y organizando la tierra con la idea de colectividad. Como consecuencia de estos cambios se formaron muchas empresas asociativas que buscaban el trabajo comunal de la tierra<sup>106</sup>.

Debido a las fuertes presiones a nivel nacional e internacional, en agosto de 1975, el general Morales Bermúdez da un golpe de estado al gobierno del general Juan Velasco Alvarado. Aunque prosiguió con el régimen militar, convocó a una asamblea constituyente, la cual promulgó la constitución de 1979, bajo cuyo régimen se convoca a

---

<sup>105</sup> BONILLA, F, "REFORMA AGRARIA", Ob Cit. Pag. 14

<sup>106</sup> BALDOMINO, Silvana. "Una Primera Mirada: Situación Legal de la Tenencia de Tierras Legales en el Perú". Negrapapa S.A.C. Lima 2016. Pag. 33

elecciones democráticas en 1970, concluyendo así los regímenes militares.

#### **4.2.1. Efectos de la Reforma Agraria en la Formalización de la Propiedad Rural.**

Pese a las expectativas iniciales de la reforma, la falta de capacitación agropecuaria, asesoramiento técnico, apoyo en la comercialización y de facilidades crediticias, generaron que gran parte de las empresas constituidas fracasaran. Ello se tradujo en la disolución de las empresas asociativas, produciendo la dinamización de la parcelación e individualización de la tierra, generándose grandes confusiones de titularidad y reconocimiento de derechos sobre ésta<sup>107</sup>.

Entre junio de 1969 y junio de 1979, se expropiaron 15,826 fundos y más de 9,4 millones de hectáreas y la mayor parte fueron adjudicados a 370 mil beneficiarios. De los 9,4 millones hectáreas, solo se expidieron títulos para 5,1 millones (66,000 títulos), quedando pendiente de regularización cerca de 4,3 millones.<sup>108</sup>

En, 1972, según datos alcanzados por la Comisión de Especial de Reestructuración y Reorganización de los Registros Públicos<sup>109</sup>, creada mediante Decreto Ley 19309, solo el 7% de la propiedad estaba inscrita en el Registro de Propiedad inmueble y que aun en el departamento de Lima llegaba al 19%<sup>110</sup>. Las características principales de la reforma agraria fue que no solo afectó a los grandes latifundios, sino también a la

---

<sup>107</sup> Idem Pag. 34.

<sup>108</sup> Idem Pag. 32.

<sup>109</sup> Quienes a su vez habían recogido dicha información de la Dirección de Reforma Agraria y asentamiento Rural.

<sup>110</sup> Exposición de Motivos del Anteproyecto de la Ley Orgánica de Registros Públicos.

mediana e incluso pequeña propiedad<sup>111</sup>; además impuso muchas restricciones al mercado de tierras, casi hasta eliminarla. Toda esta situación no representaba ningún incentivo a la formalización de la propiedad rural.

#### **4.2.2. El Primer Catastro Rural:**

En la época de la reforma agraria se crea el catastro rural, que fue levantado por la ex Oficina General de Catastro Rural, en la década del 70 estaba orientado al estudio de la tenencia de tierras y tenía un carácter fiscal. Comprendió la costa, sierra y ceja de selva. Por su naturaleza, se estableció que este catastro “no establecía, ni modificaba derechos de propiedad”, permitió hacer un inventario de la tenencia de tierras afectadas y expropiadas (Decreto Ley 17371). Bajo los lineamientos del PETT, el catastro fue esencialmente jurídico y abarco los predios de particulares y del estado. Este catastro de carácter administrativo permitió ejecutar el proceso de reforma agraria al promulgarse el Decreto Ley 17716, proceso que modifico la estructura de la tenencia de las tierras en el país. Este catastro levantado con base a la información de campo, obtenida con una simple declaración del ocupante, origino inseguridad e inexactitud en la constatación de los linderos y en los datos consignados en las fichas catastrales<sup>112</sup>.

### **4.3. SITUACION POSTERIOR A LA REFORMA AGRARIA**

#### **4.3.1. Formalización 1979 - 1996**

Con el fin del gobierno militar y de la promulgación de la constitución de 1979, se inició un proceso que ha determinado

---

<sup>111</sup> REZZA SULCA. Ruddy, “Titulación de Tierras Mediante el Uso de Tecnologías Modernas y con la Participación de Popular”, Anual Word Bank Conference On Land And Poverty, Washinton DC, March. [https://www.conftool.com/.../Rezza\\_Sulca-655-655\\_paper.docx?...Rezza\\_Sulca](https://www.conftool.com/.../Rezza_Sulca-655-655_paper.docx?...Rezza_Sulca). 23-27, 2015.

<sup>112</sup> GUITERREZ LEGUIA, Benjamín. “La Formalización de la propiedad rural en el Perú. Periodo 1996-2006. lecciones aprendidas”. Catastro. Julio 2007. Pag 110. En [http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct60/60\\_5.pdf](http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct60/60_5.pdf), visto 05/10/2016.

un evidente cambio de modelo que continúa hasta nuestros días. El gobierno de Fernando Belaunde Terry promulgo la Ley de Desarrollo Agrario (Decreto Legislativo N° 02), que entre sus normas más saltantes permitía la parcelación de las unidades agrícolas en favor de campesinos individuales, parcelando con ello gran cantidad de las tierras; Como consecuencia de este proceso, la composición de la propiedad agraria cambio drásticamente, prevaleciendo la pequeña propiedad o minifundio<sup>113</sup>.

A partir del año 1991 empezó a liberalizarse la propiedad de la tierra mediante dispositivos legales orientados a generar un mercado de tierras, atraer la inversión, permitir la libre transferencia de propiedades y culminar procedimientos de adjudicación y titulación. El 30 de julio de 1991 se emite el Decreto Legislativo 653, Ley de Promoción de las inversiones en el Sector Agrario, que derogó el Decreto Ley 17716, dispuso culminar las acciones de catastro rural y titulación para inscripción de los predios rústicos de todo el territorio nacional que fueron adjudicados en la reforma agraria<sup>114</sup>.

El 13 de setiembre de 1991, se promulgo el Decreto Legislativo 667, Ley del Registro de Predios Rurales, que regulo el procedimiento aplicable para la formalización de los predios de propiedad del estado –áreas de reforma agraria- y de los particulares –áreas no reformadas-<sup>115</sup>.

De acuerdo al III Censo Agropecuario de 1994 existían en el Perú un total de 1.75 millones de unidades agropecuarias, de las

---

<sup>113</sup> REZZA SULCA. Ruddy, “Titulación de Tierras Mediante el Uso de Tecnologías Modernas y con la Participación de Popular”. Ob Cit.. Pag. 4

<sup>114</sup> Idem. Pag. 4

<sup>115</sup> Idem. Pag. 4.

cuales 1.2 millones estaban ubicadas en la sierra, casi 300 000 en la selva y 250 000 en la costa. El censo estimó que existían a nivel nacional 35,4 millones de hectáreas consideradas de carácter agropecuario, es decir declaradas como parte de las unidades agropecuarias existentes. A nivel de regiones, la sierra tendría 22.7 millones de hectáreas, la selva 10 millones y la costa 2.6 millones. De este total, solo 5.5 millones de hectáreas fueron declaradas como tierras agrícolas, que significa que solo 15.5% del total de tierras son manejadas por las unidades agropecuarias del país. De otro lado, los agricultores cuentan con 17 millones de hectáreas de pastos naturales, la gran mayoría en la sierra (15.9 millones). Dicho censo determinó que en el Perú existían cerca de 5.7 millones de parcelas; de ese universo de parcelas, los agricultores declararon tener en propiedad individual (con título) 41.2%, en posesión individual (sin título formal) 53.5%, y en arrendamiento 2.3%. Dentro de los que declararon tener un título de propiedad individual, solo un 41.3% dijeron tener esos títulos registrados, es decir, solo 17% (900,000) del universo total de 5.7 millones de parcelas a nivel nacional se encontrarían dentro del sistema formal de propiedad (inscritas en el registro de la propiedad)<sup>116</sup>.

Según Zegarra, la formalización de la propiedad rural empezó a adquirir mayor relevancia en la agenda política en la década del 90 a medida que las reformas estructurales de libre mercado han ido profundizándose. El reto sin embargo, ha ido adquiriendo mucho más complejidad que lo asumido inicialmente en la medida que las autoridades fueron descubriendo la real envergadura del problema de la informalidad rural en el país que

---

<sup>116</sup> ZEGARRA MENDEZ, Eduardo. “El Mercado de Tierras en el Perú”. Volumen I: Análisis Institucional. Red de Desarrollo Agrario – Unidad de Desarrollo Agrícola – División de Desarrollo Productivo y Empresarial. Santiago de Chile. noviembre de 1999. Pag. 21.



se estima afectaba en esa fecha al 80% de los predios rurales<sup>117</sup>.

#### **4.3.1.1. Inicio del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT:**

Mediante la Octava Disposición Complementaria del Decreto Ley 25902, Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura, del 27 de noviembre de 1992, se creó el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT; que es una institución especializada del Ministerio de Agricultura, que asumió dentro de sus responsabilidades las funciones de la ex Dirección de Tenencia de Tierras y Estructura, el Programa Nacional de Catastro (PROCENAC) e integró el Proyecto Especial de Desarrollo Cooperativo y Comunal (PRODACC)<sup>118</sup>.

El PETT se creó como un proyecto dentro del marco de la reforma institucional del sector agrario, básicamente con el objeto de realizar acciones necesarias para impulsar y perfeccionar la titulación y el registro de los predios rurales expropiados y adjudicados durante la vigencia de las normas contenidas en el Texto Único Concordado del Decreto Ley N° 17716, complementarias y conexas; culminando los procedimientos de adjudicación y titulación que habían quedado inconclusos. Además de realizar la titulación de los predios de propiedad del estado y lo que adjudique o transfiera con posterioridad a la vigencia del Decreto Legislativo N° 653<sup>119</sup>.

---

<sup>117</sup> Idem. Pag. 23

<sup>118</sup> GUITERREZ LEGUIA, Benjamín. “La Formalización de la propiedad rural en el Perú. Periodo 1996-2006. lecciones aprendidas”. Catastro. Julio 2007. Pag 110. En [http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct60/60\\_5.pdf](http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct60/60_5.pdf), visto 05/10/2016.

<sup>119</sup> Idem.

En un inicio las labores del PETT, partieron de un diagnóstico parcial sobre los predios que se consideraban con problemas de titulación y registro, aproximadamente un millón a nivel nacional. Posteriormente esta cifra se cuadruplico, ya que se estimó que el número de predios rurales en situación informal llegaba a los 4.7 millones<sup>120</sup>.

#### **4.3.1.2. Creación de la SUNARP:**

Mediante la Ley N° 26366, de fecha 16 de Octubre de 1994 se crea la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), la creación de esta institución marca un hito importante en el proceso de formalización de la propiedad rural. Es una institución pública autónoma y descentralizada del sector justicia, encargada de conducir los procesos registrales de bienes muebles e inmuebles. Este sistema fue creado como la cabeza de un sistema con órganos desconcentrados, que son las oficinas registrales que funcionan en todo el país.

El sistema estaba compuesto por cuatro registros: a) el de las personas naturales; b) personas jurídicas; c) de propiedad inmueble; y, d) bienes muebles. La SUNARP busco integrar todos estos registros que anteriormente se hallaban dispersos en diversos registros administrativos<sup>121</sup>.

El registro rural paso a formar parte del registro de propiedad inmueble (que se divide en registro predial rural y urbano). Como institución participante en el Proyecto de Registro y Titulación a partir de 1995, el registro rural

---

<sup>120</sup> ZEGARRA, Ob Cit. Pag. 24

<sup>121</sup> ZEGARRA, Ob Cit. Pag. 26

recibió fondos para iniciar un ambicioso plan de modernización de sus instalaciones y de capacitación del personal. En esta etapa, el registro inicia una constante y estrecha coordinación con el PETT<sup>122</sup>.

Una forma que ha adquirido gran importancia en el proceso de la formalización de la propiedad rural, es la prescripción adquisitiva administrativa, la cual se basa en la ley de registro de predios rurales, decreto legislativo 667. Dentro de marco del convenio con el BID, se buscó subsidiar fuertemente este servicio de registro ya que en muchos casos los agricultores no estaban dispuestos a pagar las sumas requeridas<sup>123</sup>. La utilización de la prescripción administrativa fue una de las herramientas principales del proceso de formalización de la propiedad rural en el Perú.

#### **4.3.1.3. COFOPRI:**

En el año 1996, mediante el Decreto Legislativo N° 803 (Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Informal), se creó la COFOPRI (Comisión de Formalización de Propiedad Informal), máximo ente rector para el saneamiento de la propiedad informal en el Perú. En un primer momento dicha institución estuvo a cargo solo de la formalización en el sector urbano, luego en el año 2007, absorbió al PETT incluyendo dentro de su competencia la titulación de predios rurales.

---

<sup>122</sup> Idem.

<sup>123</sup> Idem.

#### **4.4.2. Formalización durante el Periodo 1996 – 2006:**

Durante este período, a nivel internacional el tema catastral toma singular importancia por su impacto en los esfuerzos por la erradicación de la pobreza, tal fue así, que las Naciones Unidas y la Federación Internacional de Geómetras – FIG, definieron en 1996 la visión catastral denominada CATASTRO 2014, cuyo objetivo fue desarrollar una moderna infraestructura catastral que facilite un eficiente mercado de la tierra. Asimismo en el contexto de la Cumbre de las Américas de 1998, los Jefes de Gobierno de 34 estados de las Américas reunidos en Santiago de Chile, acordaron hacer más eficaces los procesos de adjudicación, titulación y registro de los derechos de propiedad. En ese contexto el gobierno peruano, mediante dos programas de Titulación de Tierras y Catastro Rural denominados PTRT 1 y PTRT 2, los que contaron con financiamiento del BID, mediante endeudamiento externo, logra avances significativos en el proceso de formalización de la propiedad rural en el Perú<sup>124</sup>.

##### **4.4.2.1. Programa de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PTRT1 – Vigente 1996-2001:**

Esta fase del proyecto se realizó teniendo como base el convenio del préstamo con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), a través del trabajo del Préstamo 906/OC-PE.

Durante este periodo se pueden observar los siguientes aspectos importantes que es descrito por Benjamín Gutiérrez<sup>125</sup>:

---

<sup>124</sup> GUITERREZ LEGUIA. Benjamin, Ob Cit..

<sup>125</sup> Idem

### **Aspectos Institucionales:**

5. Vigencia del PETT, la ley de creación inicial le brinda una vigencia de 10 años y posteriormente es ampliada hasta agosto del 2005, luego hasta diciembre del 2009.

6. La ley de creación le brinda autonomía técnica, económica y administrativa, lo cual permitiría agilidad en los procesos administrativos para la ejecución del proyecto.

7. Se establece una estructura orgánica, que contempla una Oficina Central del PETT en la ciudad de Lima, y 27 Oficinas de Ejecución Regional, siendo en promedio una oficina por departamento.

8. La selección del personal se realizó mediante concursos públicos de méritos o ternas, estableciéndose para los trabajos, estableciéndose para los trabajos técnicos, los grupos de trabajo supervisado-GPS.

### **Aspectos Técnicos:**

- En un inicio se optó por la contratación de los servicios de terceros, con la finalidad de culminar con la formalización de la propiedad rural de los predios afectados por Reforma Agraria y en vista que este sistema no dió buenos resultados, se cambió de estrategia y los especialistas plantearon la necesidad de trabajar en forma integral los valles, efectuando un nuevo levantamiento catastral de predios, planteando como herramienta tecnológica la aplicación de fotometría, siguiendo los siguientes procesos: 1) Formulación del proyecto y

elaboración de plan operativo, que consistía en efectuar un diagnóstico de la zona, el mapa temático y acopio de información relevante (antecedentes registrales y catastrales), estimar la cantidad de predios, beneficiarios, tamaño promedio de predios, rutas, vías, etc. 2) Planeamiento y contratación de vuelos fotográficos. 3) Control terrestre, obteniendo coordenadas de puntos de terreno. 4) Triangulación aérea. 5) Linderación y empadronamiento. 6) Restitución analógica. 7) Vectorización, edición de los planos catastrales.

### **Aspectos Legales:**

- Si bien el PETT elaboro un compendio de normas legales vinculadas al tema catastral rural, que incluyeron normas institucionales, normas relacionadas con la formalización de la propiedad rural, a la formalización de Comunidades Campesinas y Nativas; relacionadas a la conservación catastral, normas registrales, normas ministeriales, decretos supremos y resoluciones de superintendencia de registros públicos. Sin embargo, se debe hacer especial mención del Decreto Legislativo 667, Ley de Registro de Predios Rurales, que privilegia la posesión de la propiedad en forma libre, publica y pacifica por un periodo mayor a 5 años si se trata de propiedad privada y mayor a un año si es propiedad del estado y permite la inscripción del derecho de posesión y luego la inscripción definitiva y el otorgamiento del título de la propiedad mediante un expediente que debe cumplir con los requisitos de esta norma.

### **Aspectos Informáticos:**

En el año 2000, se implementó en el PETT, la oficina de informática, dada la envergadura del proyecto y la necesidad de mantener actualizado el sistema catastral.

### **Metas Ejecutadas:**

La primera fase – PTRT1 culminó el 31 de mayo del 2001, y superó sus metas cuantitativas al realizar el catastro de alrededor 2'018,396 predios rurales (contra una meta de 1, 100,000 predios) y registrar cerca de 927,511 títulos nuevos en las Oficinas Regionales de Registros Públicos.

#### **4.4.2.2. Programa de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PTRT2, Vigencia 2002-2006:**

Durante este periodo se amplía la vigencia del PETT (decreto supremo 035-2005-AG, del 10-08-2005). Cuenta con el apoyo del BID, mediante el préstamo N° 1340/OC-PE. En este período se da el fortalecimiento institucional del PETT.

Los aspectos más importantes de este período también es desarrollado por Gutiérrez<sup>126</sup>:

### **Aspectos Institucionales:**

- Se consolida la estructura orgánica del PETT.
- Existen problemas con respecto al personal de planta, debido a la injerencia política del gobierno de turno. Sin

---

<sup>126</sup> Idem

embargo, en la implementación de los grupos de trabajo se privilegia a aquellos técnicos y profesionales que ya contaban con experiencia en el PTRT1, manteniendo la estructura de los grupos supervisados.

### **Aspectos Técnicos:**

- Se consolida la metodología de la fotometría, complementándola con la Generación de Ortofotos, asimismo las oficinas del PETT de ejecución regional fueron implementadas con equipos GPS y estaciones totales.
- La metodología basada en GPS, permite el levantamiento catastral de los predios, principalmente de la selva y ceja de selva.
- La metodología de estaciones totales, responde a la necesidad de uniformizar y sistematizar los procesos que los agrimensores deben seguir como guía, para ejecución de los levantamientos catastrales.

### **Aspectos Legales:**

- Respecto a los temas legales, se efectuaron coordinaciones con la Superintendencia de los Registros Públicos, a fin de mejorar la normativa existente elaborándose un compendio de las normas legales existentes.



### **Aspectos Informáticos:**

Se consolida administrativamente la oficina de informática e implementación con equipos y software a las Oficinas del PETT de ejecución regional, aun no se ha concluido con el sistema de gestión catastral requerido por el programa pese a que estaba establecido en el programa y las oficinas usuarias realizaron los requerimientos en forma oportuna.

### **Metas Ejecutadas:**

Se logró el levantamiento catastral de 546,764 predios y la titulación mediante la inscripción de 745,302 predios. Asimismo se logró la entrega de títulos de propiedad a 490 Comunidades Campesinas y 59 Comunidades Nativas.

#### **4.4.3. Periodo 2007-2011:**

En el Marco de la modernización del estado (Ley 27658) mediante decreto supremo N° 005-2007-VIVIENDA, de fecha 21 de Febrero del 2007, se ordenó la fusión del PETT con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, bajo la modalidad de fusión por absorción. La fusión de estas dos entidades creadas para la formalización de la propiedad informal constituyo un avance natural luego de 10 años de trabajo y se hizo con la necesidad reducir costos y hacerla más eficiente. En esta etapa el Banco Mundial apoya directamente a COFOPRI en la formalización de los derechos de propiedad en zonas urbanas y peri-urbanas mediante un préstamo de US\$ 25 millones aprobados en el año 2006.

Durante esta época, en el marco de la implementación del Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos, el 27 de Junio

del 2008, se da la promulgación del Decreto Legislativo 1089 que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización de Predios Rurales y posteriormente su Reglamento D.S. 032-2008-VIVIENDA, el 13 de diciembre del 2008. El Decreto Legislativo 1089, establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales a nivel nacional, centralizando todo el proceso en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) durante cuatro años.

Esta norma deroga el Decreto Legislativo 667 y regula un procedimiento de prescripción adquisitiva de predios rústicos sobre propiedad, que reemplazaría al antiguo trámite regulado por el decreto legislativo 667 denominado “inscripción de la posesión”.

Las labores de COFOPRI, se vieron empañados por sendos casos de corrupción a partir del año 2008, donde la labor de titulación de predios se redujo drásticamente.

Mediante la dación del Decreto Supremo N° 056-2010-PCM de fecha 14 de Mayo del 2010, se aprobó la transferencia de funciones de formalización y titulación de predios rústicos, de tierras eriazas habilitadas al 31 de diciembre del 2004, así como la función de reversión de predios rústicos adjudicados a título oneroso por el estado ocupados por asentamientos humanos, a que se refiere la Ley 28667, Ley declara la reversión de predios rústicos al dominio del estado, adjudicados a título oneroso, con fines agrarios, ocupados por asentamientos humanos. En dicha transferencia se transfiere la competencia de los procedimientos de prescripción adquisitiva administrativa.

Durante esta etapa se logró el catastro de 236,394 de predios y la titulación de 134,979 predios<sup>127</sup>.

#### **4.4.4. Periodo 2012- hasta la Actualidad:**

En esta época se expide el Decreto Supremo N° 018-2014-VIVIENDA, de fecha 05 de noviembre del 2014, mediante el cual se norma la transferencia del Catastro Rural del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI al ministerio de agricultura y riego y determina los procedimientos y servicios de los gobiernos regionales en materia de catastro rural.

Durante este período hasta la actualidad, los índices de titulación se redujeron al mínimo, siendo que los trámites de titulación para predios rurales regulado por el Decreto Legislativo 1089, casi no se aplicaron, todo ello debido a problemas burocráticos, de corrupción y de falta de financiamiento al programa de titulación de predios rurales.

En esta época se dio la titulación de 54,385 predios rurales.

#### **4.4.5. Consolidado del Proceso de Titulación a Nivel Nacional:**

A continuación se muestra un cuadro consolidado respecto al proceso de titulación de predios rurales:

Fuente: Dirección de Reforma Agraria y Oficina de Planeamiento y Presupuesto de COFOPRI.

Tipo de Predios	Periodo	Ejecutado	Predios Titulados
	1970 – 1995	Reforma Agraria	900,000

<sup>127</sup> Según datos proporcionados por COFOPRI.

	1996 - 2001	PETT – PTRT1	927,511
	2002-2006	PETT – PTRT2	745,302
	2007-2011	COFOPRI	134,979
	2012- Actualidad	Gobiernos Regionales	54,385
TOTAL			2'762,177

Del cuadro anterior se puede observar a medida que han pasado los años, que ha existido un descenso significativo en las labores de formalización de la propiedad rural.

#### **4.4.6. TAREAS PENDIENTES:**

Según la información proporcionada por COFOPRI después de culminado el procedimiento de reforma agraria, en nuestro país existía un universo aproximado de 3,7 millones de predios rurales en situación de informalidad, después de aplicado los programas de titulación señalados anteriormente (periodo 1996 a la actualidad), a la fecha existen 1'837,823 millones de predios aproximadamente pendientes por titular, porcentaje relativamente alto, en relación al porcentaje total, lo cual hace necesaria la existencia de una normatividad especial, en relación a la titulación de predios rurales en nuestro país.

## CAPITULO V

### LA FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD RURAL EN AMERICA LATINA

#### 5.1. ANTECEDENTES:

Hasta antes de la década de los 60 y 70 los países de Latinoamérica al igual que en el caso peruano, compartían una misma realidad: grandes extensiones de tierras en manos de pocas familias. Las reformas agrarias emprendidas en la mayoría de países a partir de la década del 70 llevo a la eliminación de los hacendados y latifundistas, dando origen a la fragmentación de la propiedad rural. La mayor parte de los procesos de reforma agraria no comprendieron dentro de su ejecución la titulación de la tierra, situación que llevo a la agudización de la falta de la formalización de los derechos de propiedad de los predios rurales<sup>128</sup>.

Desde principios de la década de 1990, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) ha aprobado de forma casi ininterrumpida cerca de 20 proyectos de regularización y formalización de la propiedad de tierras rurales en América Latina y el Caribe. Estos proyectos han respondido a los altos niveles de informalidad en la tenencia de tierras que aún prevalecen en la región<sup>129</sup>.

Teniendo en cuenta la labor realizado por BID, se haizo un recuento las experiencias de titulación en Latinoamérica:

---

<sup>128</sup> BALDOMINO, Silvana. “Una Primera Mirada: Situación Legal de la Tenencia de Tierras Legales en el Perú”. Negrapapa S.A.C. Lima. 2016. Pag. 13.

<sup>129</sup> Oficina de evaluación y Supervisión del Banco Interamericano de Desarrollo. “Proyectos de Regularización y Administración de Tierras”. Banco Interamericano de Desarrollo. Washington D.C. [https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/6331/Proyectos\\_de\\_Regularizaci%C3%83%C2%B3n\\_y\\_Administraci%C3%83%C2%B3n\\_de\\_Tierras\\_\\_Evaluaci%C3%83%C2%B3n\\_Comparativa.pdf?sequence=2](https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/6331/Proyectos_de_Regularizaci%C3%83%C2%B3n_y_Administraci%C3%83%C2%B3n_de_Tierras__Evaluaci%C3%83%C2%B3n_Comparativa.pdf?sequence=2). Febrero 2014, Pag. vii

## 5.2. EXPERIENCIAS DE TITULACION EN AMERICA LATINA

### 5.2.1. En República Dominicana<sup>130</sup>:

El **Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria** iniciado en el 2008 por la **Suprema Corte de Justicia** (SCJ) con financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), ha avanzado bastante en la solución de la problemática de los títulos de propiedad<sup>131</sup>.

En la primera etapa del programa se logró escanear y digitalizar ocho libros de **Registro de títulos** en el país, dándoles seguridad y facilidad de ser consultados desde cualquier punto del país y se hizo un piloto de registro automatizado en San Cristóbal. En la segunda etapa se incorporó el sistema GPS para las **Mensuras Catastrales**, el cual además de que permite detectar la superposición de parcelas y otras irregularidades facilita y agiliza la medición de terrenos logrando medir a la fecha más de 65,000 parcelas.

Más de 65,000 parcelas han sido saneadas en todo el país con la implementación del sistema GPS para **Mensuras Catastrales**, que además de exactitud permite detectar las parcelas superpuestas.

El Programa de Modernización de **Jurisdicción de Tierras**, se inició con un préstamo del BID por US\$32 millones y una contrapartida de US\$6 millones. Para esta segunda fase del programa que procura la Consolidación de la **Jurisdicción**

---

<sup>130</sup> SUCRE, Julio. "Impacto del Programa de Titulación de tierra (PRONAT) en el desarrollo de las comunidades rurales del oriente de la provincia de Chiriquí". Tesis. Universidad De Panamá. Facultad De Humanidades. Vicerrectoria De Investigacion Y Posgrado Centro Regional Universitario De Los Santos. 2010. Pag. 29.

**Inmobiliaria** en el país, el BID otorgo un préstamo de US\$10 millones.

### **5.2.2. En el Salvador<sup>132</sup>:**

A partir de 1996, CARE El Salvador en conjunto con una agencia gubernamental (el Instituto Libertad y Progreso 1LP) y tres ONGs locales (FUNDESA, REDES Y PROESA), han llevado adelante un proyecto de medición y titulación de tierras en las propiedades transferidas por medio del Programa de Transferencia de Tierras (PTT) ejecutado por el gobierno de El Salvador. Mediante este programa cerca de 120 000 manzanas de tierras fueron distribuidas a un número aproximado de 29 600 beneficiarios quienes recibieron un promedio de 3,5 Has. Por persona.

Estas tierras fueron transferidas bajo la forma legal *pro indiviso*, una forma de propiedad colectiva de acuerdo a la cual a un número determinado de beneficiarios se les otorgó una propiedad en donde cada uno de ellos tenía derecho a un lote individual, el cual no estaba delimitado. Por esta razón los títulos otorgados no correspondían a lotes individuales sino a la propiedad transferida.

### **5.2.3. En Ecuador<sup>133</sup>:**

Programas de regularización de propiedad rural en Ecuador, es un programa con financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), se viene ejecutando el Programa de Regularización y Administración de Tierras Rurales — PRAT a cargo del Ministerio de Agricultura y Ganadería. El PRAT se

---

<sup>132</sup> Idem Pag. 30

<sup>133</sup> Idem Pag. 31.

inició en junio de 2002 y su ejecución estuvo prevista para cuatro años. El objetivo del proyecto es regularizar la tenencia de la tierra de los poseedores de predios rurales mediante su titulación protocolización e inscripción respectiva integrando la información de los predios legalizados de las áreas rurales a un sistema de catastro.

El PRAT, se propone culminar los procesos de titulación pendientes en el INDA, rectificando la información errada en los documentos o propiciando la resolución de conflictos. Existen 25 mil expedientes pendientes de resolución.

El diseño del programa contempla un sistema integral de titulación protocolización registro y catastro que permite identificar y eliminar los casos de superposición de derechos sobre un mismo predio.

#### **5.2.4. En Bolivia<sup>134</sup>:**

El Programa de Titulación de Tierras ha tenido un éxito especial apoyado en el proceso de obtención de títulos de propiedad de las tierras pertenecientes a las comunidades indígenas. Recibieron su título de propiedad 28 mil comunidades abarcando una extensión de alrededor de 150 000 hectáreas. El Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA) es la oficina Boliviana que procesa y emite los Títulos de tierras. El proceso de aprobación y registro se compone de ocho pasos técnicos altamente complejos. Se inicia con un estudio informativo completo de la tierra entrevistas en las comunidades y la submisión de las solicitudes de propiedades individuales, este proceso requiere de la resolución de diferentes solicitudes.

---

<sup>134</sup> Idem Pag. 32.



### 5.3. LOS PROCESOS DE TITULACION Y EL NEOLIBERALISMO:

Las últimas dos décadas se han caracterizado por un conjunto de cambios y transformaciones que han afectado los espacios políticos, económicos y sociales del mundo. Esta evolución ha sido consecuencia de un sin número de factores entre los que se incluyen la creación de nuevos paradigmas políticos, la paulatina formación de nuevos modelos económicos y la tendencia creciente a una visión globalizada de la economía, la sociedad y la cultura. Estos factores han actuado algunas veces en forma secuencial y en otras en forma sincrónica, algunas veces en forma de reacción catalítica y en otras como reacciones antagónicas, creando cambios permanentes en las formas cómo las distintas sociedades visualizan sus actuales espacios políticos, económicos y sociales, y cómo estas mismas sociedades tienden a mirar su futuro. Este proceso de avance – o retroceso, según tienda a evaluarse – ha traído como consecuencia en los países de la Región de América Latina y el Caribe, cambios drásticos, a veces pendulares, en las visiones y abstracciones sobre los esquemas de desarrollo nacional, desarrollo rural y en particular sobre los programas de reducción y alivio a la pobreza rural<sup>135</sup>.

A partir del inicio de la década de los 80 la implementación en los países de la región del llamado modelo económico “neoliberal”, replanteo totalmente las visiones sobre “lo rural”, sin priorizar su rol en los procesos de desarrollo económico a nivel nacional. Con excepción de las actividades comerciales agroexportadoras, consideradas como “el elemento rural” del modelo, la sociedad rural, la economía campesina y la pequeña comunidad, han sido consideradas como proveedoras de mano de obra de la actividad económica urbana, con

---

<sup>135</sup> Publicación del Fondo Internacional de Desarrollo Agrícola, “Hacia una Región sin Pobres Rurales”, División de América Latina y El Caribe de FIDA, Santiago, Chile, 2000, Pag. 11.

la consecuente migración permanente o el trabajo de la mano de obra en las actividades estacionales de agroexportación, causando la paulatina desaparición de la pequeña agricultura campesina<sup>136</sup>.

Dentro de esta teoría, el desarrollo nacional, léase urbano, reduciría los niveles de pobreza y mejoraría los niveles de vida, creando una sociedad “moderna”. Sin embargo, la fragilidad de las economías latinoamericanas, la incidencia de fenómenos físicos y la imperfección de las democracias, han traído como consecuencia niveles de pobreza y pobreza extrema rural, que se han mantenido por más de una década independiente del crecimiento de las economías globales de los países.

Este nuevo siglo se inició con el reto de establecer modelos viables de desarrollo rural, que se adapten al nuevo modelo económico imperante, caracterizado por una desregularización de los derechos de propiedad, eliminando las barreras impuestas durante la vigencia de la doctrina social, con la finalidad de liberalizar el mercado de tierras.

---

<sup>136</sup> Idem.

## CAPITULO VI

### SITUACION DE LOS PREDIOS RURALES EN LAMBAYEQUE

#### 6.1. SITUACIÓN GENERAL DEL SECTOR RURAL EN LAMBAYEQUE

La Región Lambayeque, ubicada al norte del país, cuenta con una extensión de 14,231.3 km<sup>2</sup>. La Región se encuentra dividida en tres provincias: Chiclayo, Ferreñafe y Lambayeque. Existen tres valles que predominan, Chancay-La Leche, Valle Zaña y Olmos Tinajones<sup>137</sup>.

En los últimos años, Lambayeque ha sido la novena región con mayores índices de desarrollo urbano, sin embargo; pese a ello en la región existe una tasa de pobreza de 18,2% y 24,7% y un nivel de pobreza extrema de 1,1% y 3,0 %<sup>138</sup>. Siendo el desarrollo del sector agrícola una buena alternativa para bajar el índice de pobreza en la región, pero el desarrollo del sector agrícola no puede concebirse sin la existencia de un adecuado marco de titulación de predios rurales que permita el acceso a los créditos de los propietarios.

La distribución del uso de la superficie agrícola y no agrícola, según informe del Plan Estratégico del sector agrario de Lambayeque 2009-2015, se describe en el siguiente cuadro<sup>139</sup>:

---

<sup>137</sup> Gerencia Regional de Trabajo. “Diagnostico Socio Económico Laboral de la Región Lambayeque”, Chiclayo. Enero 2016. Pag. 8.

<sup>138</sup> Idem.

<sup>139</sup> Gobierno Regional de Lambayeque. “Plan Estratégico Regional del Sector Agrario de Lambayeque 2009-2015”.

USO ACTUAL DE LOS SUELOS	EXTENSION (HA)	PORC ENTA JE
<b>A. TIERRA AGRICOLA</b>	<b>188,244.00</b>	<b>13.2</b>
• Bajo riego	177,135.00	12.4
• En secoano	11,109.00	0.8
<b>B. TIERRAS NO AGRICOLAS</b>	<b>1,234,886.00</b>	<b>86.8</b>
• Pastos	75,589.00	5.3
• Bosques secos	619,631.00	43.6
• Relictos bosques naturales y otras clases de tierras	539,666.00	37.9
<b>TOTAL DEPARTAMENTAL</b>	<b>1,423,130.00</b>	<b>100</b>

Fuente: DIA Lambayeque.

En la Región Lambayeque, la actividad agrícola se desarrolla en dos tipos de explotación; en la costa con un nivel más tecnificado y desarrollado, pero direccionada sobre todo a monocultivos de arroz y caña de azúcar (en mayor medida), maíz, hortalizas, menestras y frutas (en menor medida); en la sierra la agricultura posee un limitado desarrollo tecnológico y su producción se limita a satisfacer el auto consumo. Asimismo cuenta con cinco valles agrícolas como son: Chancay-Lambayeque, Zaña, La Leche, Motupe y Olmos<sup>140</sup>.

---

<sup>140</sup> Idem.

El sector agrario Lambayecano aporta con apenas 0.8% al PBI nacional, mientras que su aporte al PBI interno regional es de 16.2%; los factores limitantes para el desarrollo del sector son la escasez de agua, el deterioro de los suelos y la débil organización de sus productores<sup>141</sup>.

En la región Lambayeque, mayormente los productores son minifundistas y su desarrollo no se encuentra consolidado y afronta los siguientes problemas:

- Débil Organización de los Productores.
- Limitada formación empresarial.
- Limitado acceso a los principales servicios: Financieros y de Asistencia Técnica.
- Sobre endeudamiento.
- Propiedad Legal de los terrenos no saneados.
- Participación de financistas informales con elevadas tasas de interés y de atención rápida, no les permite la acumulación de excedentes para mejorar sus condiciones de vida y desarrollo productivo.

## **6.2. LA TITULACION DE PREDIOS RURALES EN LAMBAYEQUE**

### **6.2.1. ANTES DE LA REFORMA AGRARIA:**

Antes de la reforma agraria, la propiedad de las tierras en Lambayeque se encontraba en manos de grandes terratenientes; a principio del siglo XX, los hacendados comienzan a aumentar su poder económico-social, quienes dentro de su propiedad tenían más poder que las autoridades políticas. Los “barones del azúcar” ejercieron notable influencia a causa del inmenso poder económico. Figuran los Aspíllaga en

---

<sup>141</sup> Idem.

Cayalti; los Pardo en Tuman, los De la Piedra en Pomalca y los Izaga en Pucala<sup>142</sup>. La propiedad de la tierra, tenía tintes feudales, en donde el hacendado propietario de la tierra, mediante la modalidad del “enganche”<sup>143</sup> ataba bajo su control a los trabajadores.

### 6.2.2. DESPUÉS DE LA REFORMA AGRARIA:

En 1969, tras la promulgación de la Ley de Reforma Agraria durante la dictadura militar de Juan Velasco Alvarado, se expropiaron las tierras a los hacendados para entregárselas a los campesinos, bajo supervisión del estado. Después de la afectación se plantearon dos posibilidades: 1) Adjudicar directamente la tierra a los arrendatarios y feudatarios que se encontraban poseyendo directamente la tierra. 2) Convertir las Haciendas a un modelo social de administración; en ese sentido bajo el influjo del socialismo soviético, la “cooperativa”, una forma de propiedad social de los medios de producción, se vislumbraba como un instrumento eficaz para sustituir la propiedad de los terratenientes.

En las zonas en donde se **adjudicaron directamente**, surgió el problema de la fragmentación y dispersión de las parcelas, producto de la transferencia por venta o herencia.

En el caso de las **cooperativas**, tal como se pudo observar, esta no fué la solución; tras más de veinte años, el fracaso del cooperativismo fue evidente. La propiedad colectiva dio

---

<sup>142</sup> CORDOVA S., Nivardo. “Historia de Cayalti”, en Blog de Cudelio Cordova, visto en <https://cudeliocordova.wordpress.com/category/historia-de-cayalti/>. (16/03/2017).

<sup>143</sup> La finalidad principal del enganche era buscar hombres para trabajar en las haciendas. El enganchador socorría a la gente con el dinero que necesitan para sus sembríos o para la compra de medicinas para sus familiares que estaban enfermos, pero con la condición de ir a trabajar a la hacienda. Sin embargo se procedía primero a un contrato en el que se estipulaba que hasta no pagar el “socorro”, los peones no tenían derecho a percibir ningún salario. Idem.

muestras de su ineficacia<sup>144</sup>, sumado a ello a la falta de preparación por parte del estado a los trabajadores quienes no supieron administrar los grandes emporios empresariales dejados por los hacendados, lo que se verificó en la disminución de la producción de la industria azucarera, que era representativa en Lambayeque. Esta disminución fue más notoria, durante los gobiernos de Belaunde y Alan García, llevando casi a la ruina de las fábricas azucareras.

El 12 de marzo de 1996, durante el gobierno de Fujimori, se promulga el decreto legislativo N° 02, (tuvo como propósito el reactivamiento y saneamiento económico de las cooperativas), con este decreto todas las cooperativas pasaron a convertirse en sociedades anónimas y sus deudas en acciones. En el caso de las cooperativas lambayecanas, las acciones se repartieron entre los trabajadores, pasando a transformarse en empresas agroindustriales bajo modelos societarios. Con la privatización de las cooperativas, también aparecieron las pugnas por el control de las mismas, lo que conllevó a una grave crisis de dichas empresas, con el consiguiente abandono de extensas cantidades de tierras de cultivo. El abandono de las tierras, trajo consigo el problema de la invasión de dichos terrenos, que se constituyó en un problema neurálgico respecto a la tenencia de tierras en Lambayeque, que afectó no solo a las tierras de las empresas agroindustriales abandonadas, sino también la de pequeños parceleros que se vieron despojados de sus predios pese a tener inscrito su propiedad.

---

<sup>144</sup> Idem.

Durante el período de la reforma agraria en la región Lambayeque, se logró titular 13,288 predios<sup>145</sup> aproximadamente.

### **6.2.3. PETT**

El proceso de titulación de propiedad rural en la región Lambayeque, al igual que en otras partes del país, se inició con la reforma agraria y posteriormente esta labor fue continuada por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT). Las labores del PETT se iniciaron en Lambayeque con el préstamo del BID en el año 1996 iniciando el programa (PTRT-1) 1996-2001 y en el año 2001-2006 (PTRT-2) y fue justamente en este período que se observó el mayor trabajo del PETT a nivel cuantitativo.

En el año 2007, se decidió la absorción del PETT por parte de COFOPRI. En el año 2008, mediante la dación del Decreto Legislativo 1089, se le otorga al COFOPRI la competencia para la formalización y titulación de predios rústicos por cuatro años.

## **6.3. RESULTADOS DE LA TITULACION DEL PETT EN LAMBAYEQUE**

### **6.3.1. Periodo 1996-2006:**

Durante esta época el marco normativo principal para la titulación de predios rústicos, fue el Decreto Legislativo 667.

Según los datos proporcionados por el área de estadística del COFOPRI, se tiene que el PETT tuvo los siguientes resultados en la región Lambayeque:

---

<sup>145</sup> Según el área de estadística de COFOPRI.



**PREDIOS EMPADRONADOS:** Predios a los que, se le ha asignado un titular a nivel catastral.

PERIODO	CANTIDAD DE PREDIOS
PTRT1 (1996-2001)	58,519
PTRT2 (2002-2006)	17,165
<b>TOTAL</b>	<b>75,684</b>

**PREDIOS LINDERADOS:** Predios cuyos linderos han sido debidamente definidos.

PERIODO	CANTIDAD DE PREDIOS
PTRT1 (1996-2001)	54,351
PTRT2 (2002-2006)	16,095
<b>TOTAL</b>	<b>70,446</b>

**EXPEDIENTES PRESENTADOS A REGISTROS PUBLICOS:**

Predios cuyos expedientes ingresaron a los Registros Públicos; cabe indicar que no todos de estos predios se inscribieron la posesión o la propiedad definitiva.

PERIODO	CANTIDAD DE PREDIOS
PTRT1 (1996-2001)	34,538
PTRT2 (2002-2006)	11,249
<b>TOTAL</b>	<b>45,787</b>

**PREDIOS CON INSCRIPCION EN LOS REGISTROS PUBLICOS DEL DERECHO DE POSESION:** Predios cuya posesión se logró inscribir en el marco del trámite regulado por el Decreto Legislativo 667.

PERIODO	CANTIDAD DE PREDIOS
(1996-2006)	36,116

**PREDIOS CON INSCRIPCION EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE PROPIEDAD DEFINITIVA:** En este cuadro se tiene en cuenta los predios inscritos tanto por Dirección de Reforma Agraria y la OPER LAMBAYEQUE-PETT.

PERIODO	CANTIDAD DE PREDIOS
ANTES DEL PETT	13,288
PETT (1996-2006)	33,192
<b>TOTAL</b>	<b>46,480</b>

**CONTINGENCIAS:** Cabe indicar que desde el período de 1996 hasta 2006, se presentaron las siguientes contingencias.

CONTINGENCIAS - PERIODO	CANTIDAD DE PREDIOS
<b>EXP TACHADOS</b>	
PTRT 1	5,315
PTRT2	1,955
<b>EXP OBSERVADOS</b>	

<b>PTRT1</b>	<b>38</b>
<b>PTRT2</b>	<b>360</b>
<b>EXP CON OPOSICION</b>	
<b>PTRT1</b>	<b>164</b>
<b>PTRT2</b>	<b>00</b>

### 6.3.2. Periodo: 2007-2008:

Durante este período, se produce la fusión del PETT con el COFOPRI, esta nueva institucionalidad vendría de la mano del establecimiento de un nuevo régimen para la formalización de la propiedad, a través de la dación del decreto legislativo 1089 y su reglamento; cabe resaltar que la referida norma precisa que las competencias podrán ser transferidas a los gobiernos regionales, incluso durante el plazo vigencia de la competencia del COFOPRI<sup>146</sup>. En esta época básicamente se da la culminación de procedimientos titulación iniciados por el PETT. Una característica negativa de esta época, es el desorden y la politización del COFOPRI.

Según el área de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto de COFOPRI, en esta época COFOPRI – LAMBAYEQUE, ha logrado la culminación del proceso de titulación de **7333** predios rurales. Es en esta época, donde se presentan el mayor de numero de contingencias con aproximadamente **2000** oposiciones planteadas por las empresas agroindustriales que fueron judicializados, de los cuales cerca 100 expedientes se encuentran pendientes por resolver vía sentencia. El gran porcentaje de oposiciones, respecto al número total de expedientes tramitados es considerable, lo que evidencia la

<sup>146</sup> BALDOVINO, Silvana. “Una Primera Mirada: Situación Legal de la Tenencia de Tierras Rurales en el Perú”. Sociedad Peruana de Derecho Ambiental. Marzo, 2016, Pag. 42.

posibilidad violaciones a los derechos de los propietarios involucrados.

### **6.3.3. Periodo 2008 – 2016.**

La fusión y extinción del PETT y la consiguiente atribución de responsabilidades a COFOPRI, -entidad que no conocía la realidad rural del país- y la expectativa de los gobiernos regionales dentro del proceso de descentralización, generaron serios problemas y confusiones, respecto a quien era competente en las acciones de formalización. Es decir, el nuevo marco legal que trajo el decreto legislativo 1089, generó en muchos casos la paralización en los procedimientos de formalización y un período en blanco en donde casi no hubo avances en el proceso de titulación en el ámbito rural.

A la fecha en Lambayeque, se encuentra en trámite la transferencia de competencia de los procedimientos de titulación de predios rústicos de COFOPRI a los Gobiernos Regionales; cabe indicar que dicha transferencia en otras partes del país ha culminado. Asimismo COFOPRI Lambayeque debido al desorden y a la falta de personal abocados a los procedimientos de titulación de predios rústicos, no cuenta con información sobre este período.

Según información proporcionada por SUNARP, los predios titulados en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos, no supera 10 predios.

## **CAPITULO VII**

### **PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA SOBRE PREDIOS RURALES**

#### **7.1. ANTECENTE (DECRETO LEGISLATIVO 667):**

El procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa sobre predios rurales, regulado por el reglamento del decreto legislativo 1089, tiene como antecedente directo el Decreto Legislativo 667 y sus normas modificatorias. Esta norma reguló dentro su articulado, un procedimiento de prescripción adquisitiva recaído sobre predios de propiedad del estado y particulares, con la denominación de “Inscripción del Derecho de Posesión”. Esta norma constituyó la base para la ejecución del programa de titulación masiva realizada por el PETT.

##### **7.1.1. INSCRIPCION DE LA POSESION:**

Regulado en capítulo cuarto del decreto legislativo 667. Este trámite tenía como finalidad la inscripción del derecho de posesión (basado en la verificación de la posesión y explotación económica del predio materia de trámite), como paso previo a la inscripción del derecho de propiedad. Como ya se indicó anteriormente, este trámite recaía sobre dos tipos de predios de propiedad del estado y de propiedad de particulares, con requisitos que variaban según la naturaleza de predio:

##### **7.1.1.1. Requisitos Para predios de Propiedad del Estado<sup>147</sup>:**

- Que, el predio se encuentre inscrito a favor del estado. Con excepción de terrenos de dominio público, terrenos declarados como patrimonio cultural de la nación, áreas de reserva y terrenos destinados a proyectos estatales.

---

<sup>147</sup> Art. 20 del Decreto Legislativo 667.

- Que, se acredite explotación económica y la posesión directa, continua, pacífica y pública del predio rural durante un período mayor a un año de la fecha de presentación, con las pruebas de posesión y explotación reguladas en la referida norma.
- Que se presente el Formulario Registral, firmado por el solicitante y por notario público o por abogado colegiado y por verificador, acompañando las pruebas referidas en el capítulo anterior y la documentación técnica respectiva.

#### **7.1.1.2. Requisitos para predios de Propiedad de Particulares<sup>148</sup>:**

- Que el predio se encuentre inscrito a nombre de particulares.
- Que el posesionario se encuentre poseyendo y explotando económicamente el predio en forma directa, continua, pacífica y pública y como propietario por un plazo mayor de 5 años.
- Que no exista vínculo contractual entre poseedor y el propietario del predio.
- Presentación del Formulario Registral.

#### **7.1.1.3. Pruebas de la Posesión<sup>149</sup>:**

El decreto legislativo 667, señalaba que la posesión directa, continua, pacífica y pública debía probarse mediante la presentación a registros públicos de **dos pruebas**. Una obligatoria y otra complementaria:

---

<sup>148</sup> Art. 22 del Decreto Legislativo 667.

<sup>149</sup> Art. 26 del Decreto Legislativo 667.

**Pruebas Necesarias:** Cualquiera de las tres declaraciones siguientes:

1. De los colindantes o seis vecinos.
2. De los comités, fondos u organizaciones representativas de productores agrarios de la zona.
3. De las Juntas de Usuarios o Comisiones de Regantes del respectivo Distrito de Riego.

Dicha declaraciones deberían constar en el formulario registral correspondiente.

**Pruebas complementarias:**

Que son pruebas que se presentaban en adición a las pruebas necesarias; y que podrían ser cualquiera de los documentos que se detallan:

1. Constancia de posesión otorgada por la Agencia Agraria respectiva para fines de inscripción del derecho de posesión al amparo del Decreto Legislativo N° 667, con indicación del nombre del poseedor y de la ubicación o identificación del predio; expedido dentro de los 6 (seis) meses anteriores a la solicitud de inscripción en el Registro.
2. Documentos que acrediten préstamos o adelantos de préstamos por crédito agrario, otorgados por instituciones bancarias como cajas rurales u otras instituciones del sistema financiero nacional en favor del poseedor. Dichos documentos debían contener los datos que permitan identificar el predio al que se refiere la solicitud de inscripción.

3. Declaración Jurada de Pago del Impuesto Predial correspondiente a los años de posesión del predio al que se refiere la solicitud de inscripción. Las declaraciones juradas que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la posesión respecto de la fecha en que ellas han sido presentadas.

4. Recibos de pago realizados por el poseedor, por concepto de uso de agua con fines agrarios, de adquisición de insumos, materiales, equipos, maquinarias u otros activos necesarios para iniciar, ampliar o diversificar la campaña agrícola y las actividades económicas del solicitante. Dichos recibos debían contener los datos que permitan identificar el predio al que se refiere la solicitud de inscripción.

5. Documento público o privado, con firmas legalizadas por Notario Público o Juez de Paz, en el que conste la transferencia de la posesión plena del predio en favor del solicitante. En caso de que el documento privado carezca de firmas legalizadas, para su presentación se requiere que todos los intervinientes en el acto jurídico contenido en su texto, suscriban el Formulario Registral o en su defecto, que el documento que contiene el contrato sea reconocido judicialmente.

6. Contrato de compraventa de la producción agraria, pecuaria o forestal celebrado por el poseedor con empresas del Estado. Este contrato deberá contener los datos que permitan identificar el predio el al que se refiere la solicitud de inscripción.



7. Constancia de registro del poseedor, en el respectivo padrón de regantes de la administración técnica del distrito de riego con respecto al predio, expedido dentro de los 6 (seis) meses anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción.

8. Inspección judicial de tierras en proceso de prueba anticipada, con el objeto de verificar la posesión del predio.

9. Certificado de inscripción de marcas y señales de ganado expedido a nombre del poseedor del predio.

10. Certificado de inscripción del poseedor del predio en el padrón de prestatarios de fondo rotatorios.

11. Certificado expedido a nombre del poseedor del predio, de haber sido empadronado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática.

12. Certificado expedido a nombre del poseedor del predio, de tener adeudos pendientes de pago por contratos de créditos agrícolas con FONDEAGRO o el Ministerio de Agricultura. Dicha certificación debe contener los datos que permitan identificar al predio al que se refiere la solicitud de inscripción.

13. Certificado en que conste que el poseedor fue prestatario del Banco Agrario. Dicha certificación debe contener los datos que permitan identificar al predio el que se refiere la solicitud de inscripción.

14. Certificado en que conste que el predio estuvo inscrito a nombre del poseedor solicitante en el Padrón Catastral

de la ex Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.

#### **7.1.1.4. Pruebas de Explotación Económica<sup>150</sup>:**

La explotación económica se acreditaba con una inspección ocular que efectuaba un verificador designado para dicho efecto; quien debía constatar la existencia de cementseras de plantaciones de cultivo o de la crianza de ganado de acuerdo a la capacidad de los pastos, o en su caso, trabajos de preparación de terreno. Se consideraba que existía explotación económica en aquellos que se encontraban en periodo de descanso. Por otro lado, no se consideraba explotación económica el simple amojonamiento, cercos, cortes de madera, construcción de edificaciones u otros actos similares, pues no constituyen por si solos, pruebas de explotación económica.

#### **7.1.1.5. Documentos para Inscripción Registral del Derecho de Posesión<sup>151</sup>:**

Los documentos que servían como título de inscripción de la posesión son los siguientes:

1. Formulario Registral, en el que se especifica los datos del solicitante y del predio suscrito por: i) **Ingeniero Verificador** (quien acredita la explotación económica del predio) y, ii) **Abogado Fedatario** (acredita la veracidad de los datos consignados en el formulario).
2. Documentos que acrediten el derecho de posesión y la explotación económica.
3. Certificado Catastral.
4. DNI de los titulares.

---

<sup>150</sup> Art. 24° del Decreto Legislativo 667.

<sup>151</sup> Art. 22° inc. C del Decreto Legislativo 667.

#### **7.1.1.6. Trámite para la Inscripción del Derecho de Posesión:**

En el trámite de Prescripción Adquisitiva Administrativa, al igual que los demás trámites regulados en el Decreto Legislativo 667, se trabajaban dos aspectos importantes a saber:

**Saneamiento Físico:** Implica identificar, codificar y georeferenciar el predio, ubicándolo en el contexto topográfico actual, para lo cual se requiere disponer de planos catastrales actualizados<sup>152</sup>.

**Saneamiento Legal:** Exige documentar adecuadamente los derechos de propiedad o de posesión para su inscripción respectiva en las Oficinas Registrales Regionales, de conformidad con la legislación vigente<sup>153</sup>.

El saneamiento legal involucraba las siguientes etapas:

- **Acciones Previas:** Como acciones previas se delimitaban las tierras eriazas, las áreas comunales e intangibles separándose de la zona a trabajarse (tierras de protección, patrimonio arqueológico de la Nación y destinadas a la defensa y seguridad nacional, ribereñas al mar, dentro de los cauces, riberas y fajas marginales de los ríos, lagos, vasos de almacenamiento y las que se encuentren dentro de los planos de expansión urbana). Luego se realiza la búsqueda de antecedentes en los Registros Públicos para determinar la propiedad inscrita del Estado o de los particulares<sup>154</sup>.

---

<sup>152</sup> MINISTERIO DE AGRICULTURA. Página Web Oficial. <http://www.minagri.gob.pe>.

<sup>153</sup> Idem.

<sup>154</sup> Idem.

- **Trabajo de Campo:** i) Notificación local y personal comunicando el inicio del proceso de saneamiento físico legal y de la necesidad de presentar la documentación que acredite la posesión o propiedad. ii) Empadronamiento a través del llenado de la ficha catastral. iii) Recopilación de la documentación sustentatoria del derecho de propiedad o posesión del titular del predio. iv) Si el empadronador se encuentra ante un propietario con un título de propiedad sin registrar, se recepciona éste para su posterior inscripción. v) Si se está ante un posesionario, se procede a llenar el Formulario Registral y sus anexos, entre ellos el que contiene la declaración escrita de todos los colindantes o seis vecinos de los Comités, Fondos u organizaciones representativas de la zona; o de las Juntas de Usuarios, Comisiones o Comités de Regantes del respectivo distrito de Riego (prueba obligatoria). vi) Finalmente se recaban las pruebas complementarias<sup>155</sup>.

- **Trabajo de Gabinete:** Consistía en la formación del expediente legal de la propiedad o posesión. En el caso de la inscripción de la posesión, estará conformado por: i) Formulario Registral de la posesión (contiene la prueba obligatoria). ii) Una prueba complementaria iii) Documento de identidad de los titulares iv) El certificado catastral<sup>156</sup>.

Conformado el expediente, se procede a su calificación legal a través del Informe de Titularidad de Dominio, en el cual se declara apto para el Registro o se observa. En este último caso se podía devolver a gabinete o al campo para su subsanación respectiva según corresponda. También se indican otras situaciones que se presentan, tales como la

---

<sup>155</sup> Idem.

<sup>156</sup> Idem.

existencia de una situación de "litigio" sobre el predio, o que es "precario" porque se carece de pruebas que acrediten el derecho<sup>157</sup>.

El expediente calificado como apto, se presenta a los Registros Públicos para su inscripción. El PETT como órgano encargado de levantar el catastro rural, entregaba además a los Registros Públicos y al Registro Predial Urbano, el Plano Catastral del valle; la base digital gráfica y la base de datos alfanumérica de los predios materia de inscripción<sup>158</sup>.

- **Registros:** Calificados los títulos, el Registrador procede a la inscripción del derecho de posesión, en el caso de tratarse de expedientes de posesión o de propiedad, de ser el caso<sup>159</sup>.

#### **7.1.2. CONVERSIÓN DEL DERECHO DE POSESION EN PROPIEDAD:**

Es la etapa posterior a la inscripción del derecho de posesión y que culmina con la inscripción del derecho de propiedad en caso no haya oposición o con la cancelación del derecho posesión inscrito, en caso se declarase fundado la oposición.

- **Publicación:** Una vez inscrito la posesión en Registros Públicos, el registrador ordenaba la notificación de esta posesión a los propietarios y colindantes del predio rural, mediante la colocación de carteles en el local de Registros Públicos, en el predio, en el municipio, en el juzgado de paz y en el juzgado civil más cercano, así como en la Dirección Regional o subregional

---

<sup>157</sup> Idem.

<sup>158</sup> Idem.

<sup>159</sup> Idem.

agraria o la oficina del Ministerio de Agricultura y se publicaba en el diario oficial "El Peruano", por un plazo de 30 días<sup>160</sup>.

• **Oposición:** El que se consideraba afectado con dicho trámite podía oponerse dentro de los 30 días posteriores a la publicación, la cual deberá realizarlo por escrito ante el Registro Predial, acompañado de pruebas instrumentales que acrediten que el titular con derecho escrito no se encuentra poseyendo o explotando económicamente el bien de acuerdo a lo señalado en el decreto legislativo 667. Una vez realizada la oposición, el registrador procedía a inscribir la misma en la partida registral correspondiente y luego remitía la oposición al Juez competente, con lo que se tendrá por presentada la demanda. Culminado el proceso judicial, el juez debía remitir una copia de la resolución consentida al Registro Predial. Si la oposición era declarada fundada, el registrador procedía a cancelar el asiento donde corría inscrito el derecho de posesión. Si la oposición era declarada infundada, el registrador inscribía la propiedad del predio rural a nombre del posesionario con derecho inscrito<sup>161</sup>.

• **Conversión Directa:** En caso no se planteara oposición dentro de los 30 días de realizada las publicaciones, el registrador procedía a la inscripción automática del derecho de propiedad del posesionario con derecho inscrito, sin necesidad de declaración previa.

## **7.2. DECRETO LEGISLATIVO 1089 y su Reglamento el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA:**

El Decreto Legislativo 1089, crea el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de predios rústicos y tierras eriazas

---

<sup>160</sup> Art. 23° del decreto legislativo 667.

<sup>161</sup> Art. 24° del decreto legislativo 667.

habilitadas a nivel nacional por el plazo de 4 años, de acuerdo a lo regulado en el artículo 2° de dicha norma. La referida norma señala en su artículo 3°, que COFOPRI asumirá de manera excepcional, las competencias para la formalización y titulación de predios rústicos; señalando que las acciones de formalización se iniciarán de oficio y de manera progresiva sobre jurisdicciones que el COFOPRI determine. Dicha norma determina que para efecto de procedimientos de titulación las Oficinas Zonales del COFOPRI, actuaran como primera instancia y el Tribunal Administrativo de la Propiedad del COFOPRI, conocerá en segunda y última instancia, según el artículo 4°.

Es importante destacar, que dicha ley crea un régimen temporal extraordinario y otorga también de manera temporal y excepcional al COFOPRI, competencia para la formalización y titulación de predios rústicos. Sin embargo los tramites derivados de dicha ley y regulados mediante reglamento, deberían tener sentido de continuidad según se desprende de la segunda disposición complementaria y final de dicha norma, que hace referencia a la sostenibilidad de la formalización<sup>162</sup>. En ese mismo sentido se expresa en el segundo párrafo de la cuarta disposición complementaria y transitoria, que refiere que el procedimiento especial de titulación en mención, tendrá vigencia independiente del Régimen Temporal Extraordinario. Vencido el plazo de competencia de COFOPRI, se transferirá las mismas al Gobierno Regional.

El Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, es el reglamento del Decreto Legislativo 1089, el mismo tiene por objeto establecer los procedimientos y trámites para el ejercicio de las competencias asignadas al COFOPRI mediante el referido decreto, que establece el

---

<sup>162</sup> Segunda Disposición Complementaria final del Decreto Legislativo 1089, que a la letra dice: “A fin de garantizar la sostenibilidad, a la conclusión del plazo previsto en el artículo 1 del presente decreto legislativo, el COFOPRI determinara los patrones de calidad que deberán cumplir los procesos de formalización de la propiedad predial (...)”

régimen temporal y extraordinario. Este decreto supremo regula un trámite, el Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio, aplicable solo a predios rurales de propiedad privada a diferencia del Decreto Legislativo 667, que incluía dentro del trámite la inscripción de la posesión a predios de propiedad del estado.

### **7.2.1. NOVEDADES DEL DECRETO SUPREMO 032-2008-VIVIENDA**

#### **7.2.1.1. PRECISION DE LA TERMINOLOGIA<sup>163</sup>:**

Una de las novedades de esta norma, a diferencia del Decreto Legislativo 667, es que realiza una precisión terminológica en materia de saneamiento de predios rústicos y que hace más entendible la normativa regulada por dicho decreto supremo, siendo los más importantes a efecto del presente trabajo, los siguientes:

• **Certificado de Información Catastral:** Es el documento técnico de vinculación de la base gráfica, con la base alfanumérica, producto del levantamiento catastral del predio objeto de titulación.

• **Código de Referencia Catastral:** Es la identificación alfanumérica que se asigna al predio catastrado, constituida por 14 dígitos, correspondiendo los 2 primeros a la Zona Geográfica; los 6 dígitos siguientes a la unidad orgánica constituida por el código de la serie cartográfica a escala 1:10000 y los últimos 6 dígitos a la unidad catastral correlativa asignada en función al ámbito, sector o proyecto (Unidad Territorial).

---

<sup>163</sup> Art. 4° del Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA.



- **Contingencia:** Situación referida al predio que luego de la calificación impide su formalización.

- **Entidad Generadora de Catastro:** Aquellas entidades que por mandato legal tienen la atribución de generar y mantener el catastro de predios.

- **Ficha Catastral Rural:** Es el documento utilizado para recoger la información en campo de cada predio rural y de su titular catastral, durante el proceso de levantamiento y/o actualización catastral.

- **Información Catastral:** Es la representación gráfica y alfanumérica de uno o más predios, elaborados de acuerdo con las especificaciones técnicas vigentes, que puede constar en formato digital o impreso.

- **Infraestructura consolidada:** Se refiere a los caminos, carreteras, canales, drenes, quebradas u otros de carácter permanente y de uso público, que puede subdividir un predio inscrito.

- **Instrumentos de Formalización:** Entiéndase como tal a los títulos de propiedad, de afectación en uso, títulos de saneamiento de propiedad, instrumentos de rectificación, certificados de declaración de propiedad y todo aquel instrumento que se emita en el ámbito de la formalización de la propiedad, a fin de sanear e inscribir la titularidad de los predios, los cuales tienen mérito suficiente para su inscripción registral.

• **Levantamiento Catastral:** Es el procedimiento por el cual, las Entidades Generadoras de Catastro, levantan información gráfica y alfanumérica de los predios y del titular catastral.

• **Mantenimiento de la Información Catastral:** Son las actividades encaminadas a mantener actualizada la información catastral del COFOPRI.

• **Posesión Directa:** Aquella ejercida por el poseedor o por su representante o terceros que reconozcan que poseen en nombre de él, debiendo acreditarse fehacientemente dicha circunstancia con los medios probatorios idóneos.

• **Predios rústicos:** Son aquellos de uso agrario, ubicados en zonas rurales y destinadas a la actividad agropecuaria. Comprende también a aquellos predios ubicados en área de expansión urbana destinados a alguna actividad agropecuaria y que no cuentan con habilitación urbana.

• **Tierras eriazas habilitadas:** Son aquellas que han sido habilitadas por sus poseedores y destinadas a la actividad agropecuaria con anterioridad al 31 de diciembre del 2004. Están comprendidas las tierras ubicadas en zona de expansión urbana, así como aquéllas inmatriculadas como eriazas en el Registro de Predios, siempre que cumplan con las características precitadas.

• **Tolerancia Registral Permisible:** Es el margen de diferencia entre la información que se desprende de la partida registral con aquélla que obra en el título materia de calificación. Esta diferencia puede estar referida al área, linderos y medidas perimétricas del predio.

- **Unidad Territorial:** Ámbito geográfico o zona de trabajo en el cual el COFOPRI ejecuta acciones de catastro, formalización y titulación de la propiedad rural a su cargo. La delimitación de dicho ámbito está determinado en función a un distrito, valle, sector o plan de vuelo.

#### **7.2.1.2. AUTORIDAD COMPETENTE<sup>164</sup>:**

A diferencia del Decreto Legislativo 667, el reglamento del Decreto Legislativo 1089, otorga en primera instancia, competencia para el trámite de prescripción adquisitiva administrativa sobre predios rústicos al COFOPRI de ser el caso, en tanto no se transfiera la competencia a los Gobiernos Regionales. En segunda y última instancia serán resueltas las apelaciones que se planteen.

#### **7.2.1.3. DETALLA EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA:**

A diferencia de la legislación anterior el reglamento del decreto legislativo 1089, realiza un detalle más exhaustivo de las etapas del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa, siguiendo la siguiente secuencia:

- Determinación de la Unidad Territorial a formalizar.
- Diagnóstico físico – legal.
- Promoción, difusión.
- Levantamiento catastral: Empadronamiento y Linderación de los predios.
- Elaboración de Planos.
- Calificación.

---

<sup>164</sup> Art. 8° del Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA.

- Anotación preventiva de la existencia del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.
- Notificación al propietario y a terceros.
- Emisión de Resolución.
- Emisión e Inscripción de Certificados de Declaración de Propiedad.

### **7.3. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA DE PREDIOS RUSTICOS EN PROPIEDAD PRIVADA, REGULADO POR EL DECRETO SUPREMO 032-2008-VIVIENDA:**

Dicho reglamento, prescribe la posibilidad de declarar la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, a los poseedores que se encuentren en posesión y explotando económicamente el bien por un plazo no mayor de 5 años; siempre que dicha posesión se hubiera efectuado hasta antes de la entrada en vigencia de dicho reglamento.

Asimismo señala, que el procedimiento de formalización y titulación se iniciará de oficio y de manera progresiva en las unidades en las que COFOPRI, determine.

#### **7.3.1. REQUISITOS:**

El Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, señala en su artículo 40°, que para declarar la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Acreditar la explotación económica del predio rustico y ejercer la posesión, continua y sin interrupciones, por un plazo no menor a (5) años, a la fecha del empadronamiento. Se entenderá cumplido este requisito aun cuando los poseedores pierdan la posesión o sean privados de ella, siempre que la

recuperen antes de un (1) año, o si se restituye mediante sentencia.

2. Ejercer posesión pacífica; es decir, exenta de violencia, de manera que la continuidad de la posesión se haya basado en circunstancias que no impliquen el uso de la coacción o la fuerza, independiente de la forma como se originó la ocupación. Si la posesión se originó en forma violenta, el plazo de prescriptorio comenzará a computarse desde la cesación de los actos violentos. Este requisito se entenderá cumplido si los poseedores en uso de la facultad que les confiere el artículo 920° del código civil, repelen la fuerza y recobran la posesión sin intervalo de tiempo. No afecta el requisito de la posesión pacífica, la interposición de denuncias o demandas judiciales o administrativas contra el poseedor, siempre que en estas no se discuta el derecho de propiedad o posesión, o si estas hubieran concluido sin pronunciamiento sobre el fondo, tales como la declaración de improcedencia, abandono o desistimiento. Si estos procesos hubieran concluido favorablemente al demandante, se entenderá interrumpido el período prescriptorio a partir de la fecha de interposición de la de la acción. En caso de demandas interpuestas con posterioridad al cumplimiento del plazo prescriptorio de 5 años, éstas no afectarán la prescripción ganada por el poseedor demandado, no surtiendo efectos de interrupción del período prescriptorio cumplido.
3. Ejercer la posesión en forma pública. Es decir, reconocida por la colectividad, de modo tal que sea identificada claramente por los colindantes o vecinos del predio rustico a formalizar u organizaciones representativas agrarias de la zona.
4. Ser ejercida como propietario, es decir, que el poseedor se comporte respecto del predio rustico como lo haría su propietario.

### **7.3.2. PRUEBAS DE LA POSESIÓN:**

Según lo menciona el artículo 41°, la posesión continua, pacífica, pública y como propietario del predio rústico, debe acreditarse a través de la presentación de por lo menos dos pruebas.

#### **Pruebas Necesarias:**

**Una de ellas es obligatoriamente, alguna de las tres declaraciones juradas escritas:** i) Todos los colindantes o seis vecinos, ubicados en la misma localidad del predio. ii) De los comités, fondos u organizaciones representativas de productores agrarios de la zona. iii) De las juntas de Usuarios o Comisiones de Regantes del respectivo distrito de riego.

#### **Pruebas Complementarias:**

En adición a lo anterior, como **prueba complementaria** se acompañará cualquiera de los siguientes documentos: 1) Documentos que acrediten préstamos o adelantos de préstamos de entidades bancarias. 2) Declaración Jurada de pago de Impuesto Predial. 3) Documento público o privado con firmas legalizadas, en donde conste la transferencia de la posesión del predio. 4) Inspección Judicial en prueba anticipada. 5) Certificado de inscripción del poseedor del predio, en el padrón de prestatarios de fondos rotarios. 6) Certificado de empadronamiento del predio en el INEI. 7) Certificado de inscripción en el padrón catastral de la ex Dirección General de Reforma Agraria. 8) Recibos de pago por uso de agua con fines agrarios, adquisición de insumos, materiales, equipos, maquinarias u otros activos necesarios para iniciar, ampliar o diversificar la campaña agrícola y las actividades económicas del solicitante. 9) contratos de compraventa de producción agraria, pecuaria o forestal. 10) Certificado de inscripción de marcas y

señales de ganado a nombre del poseedor del predio. 11) Constancia de registro en el padrón de regantes, expedida 06 meses antes del empadronamiento. 12) Certificado de tener adeudos pendientes, de créditos agrícolas con FONDEAGRO o Ministerio de Agricultura u otras entidades financieras. 13) Certificado de prestatario del Banco Agrario. 14) Constancia de Posesión de Agencia Agraria o Municipalidad Respectiva. 15) Cualquier documento de fecha cierta.

La referida norma, señala que para efecto de la calificación del expediente, se deberá tener en cuenta la información contenida en el certificado de información catastral, que se emita producto del levantamiento catastral, siendo referenciales las áreas que contengan las pruebas en referencia.

### **7.3.3. ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO:**

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva administrativa, comprende las siguientes etapas:

**1. Determinación de la Unidad Territorial a Formalizar:** La que se realizará en función al plan de formalización y titulación. Teniendo preferencia, en función al ámbito distrital.

**2. Diagnóstico Físico-Legal:** El cual deberá ser elaborado y suscrito por abogado y un ingeniero en ciencias agrarias. La cual consistirá en: 1) Evaluación de antecedentes dominiales, investigación registral, verificación de inexistencia de superposición con otros derechos o de áreas que son materia de exclusión por el artículo 2 del este reglamento. 2) Determinación del entorno de la unidad territorial, referido a condiciones riesgosas que podrían afectarla. 3) Identificación de sitios o zonas arqueológicas, áreas naturales protegidas y zonificación ecológica económica. 4) identificación de territorios de

comunidades campesinas y nativas inscritas o no, para que no se aplique sobre dichos territorios, el presente trámite. 5) verificación de títulos de propiedad que no se encuentren inscritos. 6) verificación de cualquier incidencia que obstaculice el trámite.

**3. Promoción y Difusión:** El COFOPRI, efectuará las acciones de promoción y difusión en el ámbito territorial a formalizar, a efecto de dar a conocer los beneficios del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción. Asimismo publicará el inicio del procedimiento mediante publicación de carteles en los locales públicos más representativos de la zona, adjuntando el plano del ámbito de la unidad territorial a trabajar, dando a conocer la fecha del levantamiento catastral, que podrá realizarse simultáneamente a las actividades de formalización.

**4. Levantamiento Catastral: Empadronamiento y Linderación:** En esta etapa se realiza el levantamiento físico catastral de cada uno de los predios, procediendo a su medida y linderación de los mismos. Luego se procede a realizar el empadronamiento mediante la identificación plena de los poseedores de los predios, recopilando sus documentos de identidad y pruebas documentales de explotación económica, recabando declaración jurada, de que no existe vínculo contractual relativo a la posesión del predio entre posesionario y propietario, ni procesos judiciales o administrativos relativos a la propiedad y posesión del predio.

Asimismo se procede a la verificación de la explotación económica del predio, la cual será supervisada por un ingeniero en ciencias agrarias, en ella deberá constatar la existencia de sementeras, plantaciones de cultivo o de crianza de ganado, de acuerdo a la capacidad de los pastos, o en su caso, de labores



de preparación de suelos. Se considera que existe explotación económica, en predios en periodos de descanso.

La linderación y verificación de la explotación económica se llevará a cabo con presencia del poseionario o representante de alguna autoridad del lugar, cuando no se encuentre el poseionario. Dichas labores generarán el llenado de la Ficha Catastral Rural, que será firmado por el poseionario der ser el caso, o la autoridad del lugar y personal del COFOPRI.

**5. Elaboración de Planos:** Después de realizado el levantamiento catastral y verificado la explotación económica, COFOPRI, procederá a elaborar los planos y certificados catastrales.

**6. Calificación:** Asimismo una vez realizado el levantamiento catastral y verificado la explotación económica; los poseedores solicitarán el inicio del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva, presentando el formato de solicitud correspondiente, adjuntando además la documentación que acredite su posesión y explotación económica. COFOPRI, efectuara la calificación de la ficha registral, así como la documentación presentada, con el fin de determinar si el poseedor acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos por el presente reglamento, para adquirir la propiedad por prescripción. Efectuada la calificación, el COFOPRI emitirá el listado de poseedores aptos para adquirir la propiedad. En caso de presentarse alguna circunstancia que impida continuar la formalización del predio, será tratado como contingencia. Los tipos de contingencia y las formas de subsanarlas serán definidas por el COFOPRI.

**7. Anotación preventiva de la existencia del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio:**

Una vez declarado los poseedores aptos, el COFOPRI procederá a oficiar al Registro de Predios, para que anote preventivamente la existencia del procedimiento de prescripción adquisitiva. La anotación caducará transcurrido el plazo de un año desde su anotación, siendo susceptible de renovación. Se extenderá en la misma partida donde consta inscrito el predio materia de prescripción. La anotación preventiva respecto de un predio no inscrito, el registrador deberá extender una partida registral en base al certificado de información catastral del predio materia del procedimiento. Durante la anotación del procedimiento, no podrá anotarse ningún acto o derecho incompatible con él. El registrador extenderá o cancelará la anotación preventiva por el solo mérito de la comunicación cursada por COFOPRI.

**8. Notificación al propietario y a terceros:**

Una vez efectuada la anotación preventiva, el COFOPRI, notificara en forma personal al propietario, terceros interesados y/o titulares, de cargas y gravámenes que pesan sobre el predio y la existencia del procedimiento de declaración de propiedad, a fin de que formulen oposición. Dicha notificación deberá efectuarse en el domicilio señalado en documento nacional de identidad respectivo y tratándose de personas jurídicas, en el domicilio consignado ante la SUNAT. Adicionalmente, se procederá a la notificación mediante carteles que contendrán el grafico del área materia de prescripción colocados en lugar visible de cada predio, en el local zonal correspondiente y en la Municipalidad Distrital o en el local de alguna autoridad representativa, de lo cual se dejara constancia mediante acta suscrita por personal de dichas entidades. En caso no se pueda obtener los domicilios de

los titulares o interesados, bastará la notificación mediante carteles.

**9. Oposición al Procedimiento:** Cualquier interesado que se considere afectado con el procedimiento administrativo, puede formular oposición escrita ante el COFOPRI, hasta veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la última notificación efectuada. La oposición deberá ser presentada por escrito y contendrá: 1) Los documentos de identidad y/o personería jurídica del oponente, señalando domicilio real y procesal. 2) La Pretensión concreta que se formula, señalando sus fundamentos y medios probatorios ofrecidos. 3) Lugar, fecha y firma.

Si la oposición, es respecto a parte del predio, COFOPRI, proseguirá con la tramitación respecto del área que no es materia de oposición.

**10. Emisión de Resolución:** Cumplidas las etapas y actuaciones mencionadas precedentemente, y siempre que no se haya interpuesto oposición, el COFOPRI procederá a emitir la Resolución respectiva, disponiendo lo siguiente: 1) Declarar la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, a favor de cada poseedor calificado apto. La resolución deberá indicar los nombres de los poseedores, así como los datos técnicos y registrales. 2) La emisión de los instrumentos de formalización, los cuales dispondrán la cancelación de cualquier derecho, carga, gravamen u otra circunstancia u obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario, el cierre de las partidas involucradas, así como las respectivas anotaciones de correlación y demás actos de saneamiento del área prescrita, de ser necesario, se adjuntará los planos para la inscripción de la independización, acumulación o rectificación. 3) La emisión de los Certificados de Información Catastral correspondientes.

En los casos en que se haya interpuesto oposición y esta se declare improcedente, en la misma resolución se dispondrá las acciones señaladas en los numerales precedentes. La Resolución que declare la propiedad se notificará de manera personal a los interesados apersonados al procedimiento, y mediante avisos que se publicaran por única vez, en forma gratuita en el Diario Oficial El Peruano, respecto de terceros no apersonados. Contra resolución que declara la propiedad por prescripción, no procede recurso de reconsideración. De plantearse este, será tramitado como apelación.

**11. Emisión e Inscripción de Certificados de Declaración de Propiedad:** En caso la resolución que declara la prescripción no haya sido objeto de apelación o habiéndose apelado, este se haya desestimado, siempre que hayan quedado firmes los pronunciamientos que les compete. El COFOPRI, procederá a emitir los instrumentos de formalización. El instrumento de formalización señalará los siguientes actos: 1) La independización de las áreas prescritas y/o acumuladas de las partidas registrales, según corresponda. 2) La cancelación de cualquier derecho, carga, gravamen u otra circunstancia u obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario. 3) El cierre de las partidas involucradas, así como las respectivas anotaciones de correlación. 4) Demás actos necesarios para el saneamiento registral del área prescrita. El COFOPRI, remitirá al Registro Predial los instrumentos de formalización y los certificados catastrales.

**12. De la Inscripción de los Instrumentos de Formalización y entrega de los mismos a sus titulares:**

El COFOPRI gestionará la inscripción de los Instrumentos de Formalización en el Registro Predial, adjuntando para ello, los

respectivos Certificados de Información Catastral y de ser el caso, los planos necesarios para su inscripción. El registrador, por el solo mérito de los citados documentos, inscribirá la propiedad del predio a favor de los beneficiarios y efectuará las acciones de saneamiento señaladas en los mismos.

**CUADRO COMPARATIVO ENTRE EL DECRETO LEGISLATIVO 667 Y DECRETO LEGISLATIVO 1089.**

<b>DECRETO LEGISLATIVO 667</b>	<b>DECRETO LEGISLATIVO 1089</b>
<b>1. Requisitos:</b> Posesión y explotación económica, de forma directa, continua, pacífica, publica y como propietario. No exista vínculo contractual entre propietario y poseedor.	<b>1. Requisitos:</b> Posesión y explotación económica, de forma directa, continua, pacífica, publica y como propietario. No exista vínculo contractual entre propietario y poseedor.
<b>2. Pruebas de Posesión:</b> La posesión directa, continua, pacífica, publica y como propietario, se acredita mediante la presentación de <b>dos</b> pruebas: 1) Una de ellas necesariamente cualquiera de las declaraciones escritas: de los colindados o (6) seis vecinos; comités, fondos u organizaciones de productores agrarios de la zona; de las juntas de usuarios y comités de regantes. 2) En adición a lo anterior, cualquiera de los	<b>2. Pruebas de Posesión:</b> La posesión continua, pacífica, publica y como propietario, se acredita mediante la presentación de por lo menos <b>dos</b> pruebas: 1) Una de ellas necesariamente, alguna de las (3) tres declaraciones juradas escritas: de todos los colindantes o (seis) vecinos; comités, fondos u organizaciones de productores agrarios de la zona; de las juntas de usuarios y comités de regantes. 2) En adición a lo anterior, cualquiera de los (14)

documentos (14) catorce documentos señalados en el artículo 26° del decreto legislativo 667, las cuales constituyen <b>pruebas complementarias.</b>	catorce documentos señalados en el artículo 41° del decreto supremo 032-2008-VIVIENDA, las cuales tienen la <b>calidad de complementarias</b> , básicamente son las mismas del decreto legislativo 667.
<b>3. Pruebas de explotación económica:</b> Se acreditaba mediante la inspección ocular del verificador. Que, se insertaba al formulario Registral. Firmado por notario público o abogado colegiado y por verificador.	<b>3. Pruebas de explotación económica:</b> Mediante verificación del ingeniero especialista en ciencias agrarias. Que será insertada en la ficha catastral. Que deberá estar suscrita por el poseedor y personal de COFOPRI, que interviene.
<b>4. Tramite:</b> El tramite consistía en las siguientes etapas: <b>• Acciones Previas:</b> Determinación de la unidad territorial a sanear. Búsqueda de antecedentes registrales. <b>• Trabajo de Campo:</b> Notificación local y personal del inicio de proceso administrativo. Empadronamiento y recopilación de datos. <b>• Trabajo de Gabinete:</b> Formación del expediente legal y la calificación. <b>• Inscripción en Registros Públicos:</b> inscripción de la	<b>4. Tramite:</b> El tramite consiste en las siguientes etapas: <b>• Determinación Unidad Territorial a sanear:</b> <b>• Diagnostico Físico-Legal:</b> Estudios físicos y legales de la unidad a sanear. <b>• Promoción y Difusión:</b> Acerca del procedimiento prescripción adquisitiva. <b>• Levantamiento Catastral:</b> <b>Empadronamiento y linderación:</b> <b>Identificación</b> del poseionario. Recopilación de documentación. Empadronamiento. Linderación. Verificación de explotación.

<p>posesión.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Publicación:</b> De la inscripción de la posesión.</li> <li>• <b>Oposición:</b> Plazo 30 días.</li> <li>• <b>Conversión en derecho de propiedad:</b> En caso no mediar oposición. En caso de oposición, si esta es declarada infundada o culminación del proceso sin declaración de fondo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Elaboración de Planos:</b></li> <li>• <b>Calificación:</b> De la documentación recogida. Calificación de expedientes aptos.</li> <li>• <b>Anotación Preventiva:</b> Anotación de la existencia del procedimiento en trámite.</li> <li>• <b>Notificación al Propietario y a terceros:</b> De la existencia del procedimiento.</li> <li>• <b>Oposición:</b> 20 días hábiles.</li> <li>• <b>Emisión de Resolución:</b> Siempre que no haya mediado oposición. Declara la propiedad por prescripción. Ordena la emisión de los instrumentos de titulación. Emisión de los certificados de información catastral.</li> <li>• <b>Emisión e inscripción de Certificados de Propiedad:</b> Declarada firme la resolución se emite los instrumentos de formalización.</li> <li>• <b>Inscripción de los instrumentos en Registros Públicos.</b></li> </ul>
--	--

## CAPITULO VIII

### DEBIDO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y SUS IMPLICANCIAS CON EL PROCEDIMIENTO PRESCRIPCIÓN ADQUITIVA ADMINISTRATIVA

#### 8.1. DEBIDO PROCESO:

El debido procedimiento administrativo, no es un principio independiente; sino implica la extensión de la aplicación del principio del “debido proceso” regulado en el artículo 139° inc. 3 de la Constitución.

La expresión “debido proceso” tiene su origen en la Carta Magna expedida por el rey de Inglaterra Juan sin tierra en el año 1215, la cual en su parágrafo 39 habló del *Law Of The Land*, aplicable a todos los hombres. Posteriormente dicha Carta Magna fue reexpedida por el rey Eduardo III en el año 1345, incluyéndose la expresión inglesa *Due Process Of Law*, traducida al castellano como debido proceso legal, o simplemente debido proceso<sup>165</sup>.

La noción del debido proceso en sus orígenes, hace referencia a diversas garantías que el ordenamiento legal debe reconocer a una persona durante un proceso y frente a la autoridad estatal que lo dirige<sup>166</sup>. De esa esa noción la doctrina en su desarrollo ha identificado dos aspectos en su interior. Teniendo por un lado al **debido proceso sustancial**, que exige que todos los actos de poder, como normas, actos administrativos o resoluciones judiciales, deban ser respetuosos de los derechos fundamentales, a tal punto su inobservancia debe ser sancionada con la inaplicación de aquel acto o

---

<sup>165</sup> BUSTAMANTE ALARCON, Reynaldo. “Derechos Fundamentales y proceso justo”. ARA Editores, Lima, 2001, Pag. 181.

<sup>166</sup> RUBIO CORREA, Marcial. “Estudio de la Constitución Política de 1993”. Fondo Editorial PUCP. Lima. 1999. T. 5, Pag. 55.



su invalidez<sup>167</sup>. Por otro lado tenemos al **debido proceso adjetivo o procesal**, que se refiere a las garantías procesales que aseguran la vigencia de los derechos fundamentales<sup>168</sup>.

La incorporación del *due process of law*, al constitucionalismo latinoamericano ha implicado la variación de su contenido. En Latinoamérica, el debido proceso adjetivo alude al cumplimiento de ciertas formalidades de trámite y procedimiento que deben observarse para la emisión de una sentencia; mientras que el debido proceso sustantivo, garantiza que las sentencias sean razonables.<sup>169</sup>

Así, en nuestro país, el Tribunal Constitucional sostiene que el debido proceso presenta dos expresiones: una formal y otra sustantiva. La expresión formal comprende los principios y reglas relacionados con las formalidades aplicables a todo proceso judicial, tales como el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación. En cambio, la expresión sustantiva está relacionada con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe cumplir.<sup>170</sup>

Por otro lado, cabe señalar que el Numeral 3 del Artículo 139° de la Constitución Política del Perú precisa que el debido proceso constituye un principio de la función jurisdiccional<sup>171</sup>. Es decir, es un parámetro o criterio rector que debe ser observado por las

---

<sup>167</sup> BUSTAMANTE ALARCON, Reinaldo. Ob Cit. Pag. 205.

<sup>168</sup> LANDA ARROYO, César. “Debido proceso y tutela jurisdiccional”. En: Pensamiento Constitucional. Lima, número 8, 2001, p. 448.

<sup>169</sup> SAGÜÉS, Néstor Pedro, Elementos de Derecho Constitucional. Volumen 2, Buenos Aires: Astrea, 1993, p. 328.

<sup>170</sup> Sentencia del 27 de noviembre del 2005, recaída en el Expediente N° 0023-2005-PI/TC, fundamento jurídico 48

<sup>171</sup> Constitución Política del Perú.- “Artículo 139°.- Principios de la función jurisdiccional Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdiccional predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

autoridades que ejercen la función jurisdiccional (v. gr. autoridades del Poder Judicial, TC, Comunidades Nativas y Campesinas, Fuero Militar, Arbitral y Electoral)<sup>172</sup>. Al respecto, la doctrina y jurisprudencia nacional sostienen que el debido proceso no solo constituye un principio aplicable a quienes ejercen función jurisdiccional, sino también un derecho fundamental<sup>173</sup>. En esa medida, el debido proceso comparte el doble carácter de los derechos fundamentales. Por un lado, constituye un derecho subjetivo, que resulta exigible por todas las personas; y por otra parte, un derecho objetivo, dado que contiene una dimensión institucional que lleva implícito los fines sociales y colectivos de justicia.<sup>174</sup>

## **8.2. APLICACIÓN DEL PRINCIPIO-DERECHO DEL DEBIDO PROCESO EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

Sin bien es cierto, en principio, el debido proceso es de aplicación judicial; ello no ha impedido que tanto la jurisprudencia, la doctrina y la legislación, hayan ampliado su aplicación, no solo al fuero administrativo, sino otros ámbitos donde el estado imparta jurisdicción.

En ese sentido para Fernández Segado, el debido proceso en tanto derecho fundamental con un doble carácter, es oponible a todos los poderes del Estado e incluso a las personas jurídicas. Por ello, el debido proceso de origen estrictamente judicial, se ha ido extendiendo

---

<sup>172</sup> De conformidad con lo establecido en los Artículos 139°, 149°, 178° y 202° de la Constitución Política del Perú, las autoridades mencionadas ejercen función jurisdiccional.

<sup>173</sup> Esta postura resulta acorde con lo establecido en diversos tratados, en los cuales se reconoce al debido proceso como un derecho humano. Al respecto, puede verse: Declaración Universal de los Derechos Humanos (Artículo 10), Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (Artículo XVIII), Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (Artículo 14°) y Convención Americana sobre Derechos Humanos (Artículo 8°).

<sup>174</sup> LANDA ARROYO, César. loc. cit. RUBIO CORREA, Marcial, EGUIGUREN PRAELI, Francisco y Enrique BERNALES BALLESTEROS. Los Derechos Fundamentales en la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Análisis de los Artículos 1, 2 y 3 de la Constitución. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2010, p. 25. BUSTAMANTE ALARCÓN, Reynaldo. Derechos Fundamentales y Proceso Justo. Lima: Ara Editores, 2001, p. 236-239

pacíficamente como debido procedimiento administrativo ante las entidades estatales -civiles y militares- y debido proceso parlamentario ante las cámaras legislativas, así como, debido proceso inter privados aplicable al interior de las instituciones privadas<sup>175</sup>. Moron Urbina señala que el principio del debido procedimiento constituye una garantía general de los ciudadanos que ha sido introducida al derecho administrativo primero por la jurisprudencia, derivándola del derecho natural y de los tratados internacionales de derechos humanos<sup>176</sup>.

Por su parte el tribunal constitucional se ha pronunciado, que el debido proceso como principio constitucional, está concebido como el cumplimiento de todas las garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los casos y procedimientos, incluidos los administrativos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto del Estado que pueda afectarlos. Vale decir que cualquier actuación u omisión de los órganos estatales dentro de un proceso, sea éste administrativo –como en el caso de autos– o jurisdiccional, debe respetar el debido proceso legal<sup>177</sup>. En esa línea, el Tribunal Constitucional peruano considera que el derecho al debido proceso reconocido en el Numeral 3 del Artículo 139° de la Constitución Política del Perú, no solo tiene una dimensión estrictamente jurisdiccional, sino que se extiende también al procedimiento administrativo.<sup>178</sup>

---

<sup>175</sup> Francisco Fernández Segado, La configuración jurisprudencial del derecho a la jurisdicción, en RGD, N° 600, Valencia, 1994, pp. 9257-9284.

<sup>176</sup> MORON URBINA, Juan. “Comentarios a la nueva ley del procedimiento administrativo general”. Gaceta Jurídica S.A.: Lima, 2001, Pag. 29.

<sup>177</sup> Sentencia del 17 de febrero del 2005, recaída en el Expediente N° 4289-2004-AA/TC, fundamento jurídico 2.

<sup>178</sup> Cf. Sentencia del 14 de noviembre de 2005, recaída en el Expediente N° 03741-2004-AA/TC, fundamento jurídico 18.

Asimismo, la Corte Interamericana de Derechos Humanos, estima que el debido proceso resulta aplicable en la vía administrativa a efectos de que las personas puedan defenderse adecuadamente ante cualquier tipo de acto emanado del Estado que pueda afectar sus derechos<sup>179</sup>, tales como las sanciones administrativas<sup>180</sup>.

Cabe señalar que incluso la Corte Suprema de la República del Perú, aunque de manera muy incipiente, ha reconocido que el debido proceso resulta aplicable en sede administrativa.<sup>181</sup>

Por último la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, entre una de sus novedades introduce la figura del debido procedimiento, regulándolo como un conjunto de principios que en su totalidad le dan forma.

### **8.3. EL DEBIDO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

#### **8.3.1. DELIMITACION CONCEPTUAL:**

El debido procedimiento administrativo constituye un principio-derecho que concede a los administrados derechos y garantías implícitos a un procedimiento regular y justo. Este principio-derecho debe ser observado por la Administración Pública en la tramitación de los procedimientos administrativos que conduzcan a la creación, modificación o extinción de un derecho o la imposición de una obligación o sanción<sup>182</sup>.

---

<sup>179</sup> Cf. Corte IDH. Caso Ivcher Bronstein vs. Perú. Reparaciones y Costas. Sentencia del 6 de febrero de 2001. párr. 102. Opinión Consultiva OC-9/87 del 6 de octubre de 1987. Garantías judiciales en Estados de Emergencia. (Arts. 27.2, 25 y 8 Convención Americana sobre Derechos Humanos). párr. 27.

<sup>180</sup> Cf. Corte IDH. Caso Tribunal Constitucional vs. Perú. Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia del 31 de enero de 2001. párr. 68.

<sup>181</sup> Cf. Sentencias recaídas en los Expedientes N° 2452-2008-PA, N° 3344-2008-AP y N° 0077-2009-AP, emitidas por la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema.

<sup>182</sup> MINISTERIO DE JUSTICIAS Y DERECHOS HUMANOS. “Guía sobre la aplicación del principio-derecho del debido proceso en los procedimientos administrativos”. Primera Edición. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Lima. 2013. Pag. 15.

La ley 27444 en su artículo IV, inciso 1, literal 1.2 del Título Preliminar regula dicho principio, y señala que los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido proceso adjetivo o procesal, el mismo que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir sus pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. Asimismo señala que la regulación propia del código procesal civil, es aplicable solo en cuanto sea compatible con dicho régimen y de manera supletoria.

Si bien es cierto, dicho artículo hace una regulación enumerativa de los derechos que conforman el principio del debido procedimiento administrativo, la jurisprudencia del Tribunal constitucional y la corte interamericana de derechos humanos ha ampliado el ámbito de aplicación de dicha garantía. En tal sentido, según dichas cortes, el debido procedimiento administrativo está constituido, entre otros; por el derecho a ser notificado, a acceder al expediente, a la defensa, a ofrecer y producir pruebas, a obtener una decisión motivada y fundada en derecho, a ser juzgado por una autoridad competente en un plazo razonable y a impugnar las decisiones<sup>183</sup>.

### **8.3.2. GARANTIAS DEL DEBIDO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO:**

#### **8.3.2.1. Derecho de Notificación:**

Mediante esta garantía se concede a los administrados el derecho a ser informados del estado del procedimiento en el momento oportuno. La notificación implica comunicar a las partes o a quienes tengan legítimo interés, la realización de una diligencia o actuación procesal, o la decisión

---

<sup>183</sup> Idem Pag. 16.

tomada por la Administración Pública en el marco de un procedimiento administrativo. Los actos a realizar por la administración y que tengan incidencia en los derechos de los administrados y las resoluciones emitidas por estas, deben ser comunicadas por medios que permitan tener constancia de su práctica y de las circunstancias en las que se ha realizado, conforme a las normas procesales<sup>184</sup>.

En ese sentido, el Tribunal Constitucional considera que la garantía de la debida notificación está vinculada al ejercicio del derecho de defensa, tal como se aprecia en la siguiente cita:

“... Este Colegiado considera que en este caso, solo mediante la notificación de la resolución administrativa el actor podía tomar conocimiento exacto de la motivación que tuvo la Administración para declarar la caducidad de su afiliación y de este modo ejercer su derecho de defensa; y si bien Essalud emitió la resolución administrativa de baja, ésta fue extemporánea, lo que vulneró el derecho al debido procedimiento administrativo del recurrente, dado que se le privó de defender adecuada y oportunamente su derecho a la seguridad social.”<sup>185</sup>

En el presente caso, tal como se tuvo oportunidad de señalar anteriormente, el decreto legislativo 1089 y su reglamento, pule algunas imprecisiones del decreto legislativo 667, que es el de disponer la notificación de la inscripción de la anotación preventiva de la existencia de un procedimiento de prescripción adquisitiva en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del propietario o tercero interesado. Por otro lado violenta el

---

<sup>184</sup> Idem Pag. 16.

<sup>185</sup> Sentencia de 20 de diciembre de 2007, recaída en el Expediente N° 05658-2006-PA/TC, fundamento jurídico 24.

derecho de notificación del propietario, al no ser ésta oportuna; por cuanto notifica “la existencia” de un procedimiento ya iniciado, es decir cuando el procedimiento ya casi ha culminado; siendo lo correcto que el propietario sea notificado desde el inicio del procedimiento, a efecto de que pueda cautelar su derecho de propiedad durante todo el procedimiento de prescripción.

#### **8.3.2.2. Derecho de Acceso al Expediente:**

En sus relaciones con la administración pública, el administrado tiene derecho a conocer en cualquier momento el estado de los procedimientos en donde tenga la condición de interesado, mediante la lectura y la obtención de copias simples y certificadas que le permitan realizar un análisis de los actuados y poder ejercitar su derecho de defensa. Este derecho se encuentra regulado en el artículo 55° numeral 3 de la Ley del Procedimiento Administrativo General - LPAG, el cual prescribe que los administrados en cualquier momento pueden acceder de manera directa y sin limitación alguna a la información contenida en los expedientes administrativos en que sea parte y a obtener copias de los documentos contenidos en los mismos, sufragando el costo que suponga su pedido, salvo las excepciones de ley.

Esta garantía es ampliada en el Artículo 160° numeral 1 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, los administrados tienen derecho de acceder a los documentos, antecedentes, estudios, informes y dictámenes contenidos en el expediente administrativo en cualquier momento de su trámite. Solo se exceptúan aquellos documentos que contienen información cuyo

conocimiento pueda afectar el derecho a la intimidad personal o familiar, aquellos que expresamente sean excluidos por ley o por razones de seguridad nacional, las materias protegidas por el secreto bancario, tributario, comercial e industrial y los que impliquen un pronunciamiento previo por parte de la autoridad competente. El pedido de acceso al expediente puede realizarse verbalmente y se concede de inmediato, sin necesidad de resolución expresa, en la oficina en que se encuentre el expediente.

Cabe indicar que el derecho al acceso al expediente, tiene una relación de complementariedad con el derecho de notificación; ya que una indebida notificación llevará indefectiblemente a que el administrado no se entere del contenido del trámite y por lo tanto no podrá ejercitar su derecho de defensa; aplicando este principio al procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva, implicaría que la notificación oportuna al propietario del inicio del procedimiento, le permitirá una amplia posibilidad de acceder al expediente administrativo y armar su estrategia de defensa. Como se podrá observar en el procedimiento regulado por el reglamento del decreto legislativo 1089, al propietario o tercero interesado al no notificarle del inicio del trámite, se le deja fuera del procedimiento de manera indirecta, siendo un extraño al mismo, hasta antes de la etapa de la oposición, lo cual restringe su posibilidad de acceder de manera efectiva al procedimiento.



### 8.3.2.3. Derecho de Defensa:

El derecho de defensa se encuentra regulado en el artículo IV, numeral 1.2 del Título Preliminar de la Ley 27444, es un derecho de índole adjetiva que le permite al administrado exponer sus argumentos en un procedimiento donde este de por medio, la afectación de sus intereses.

Según el Tribunal Constitucional, el derecho de defensa garantiza, entre otras cosas, que una persona sometida a una investigación, sea esta de orden jurisdiccional o administrativa y donde se encuentre en discusión derechos e intereses suyos, tenga la oportunidad de contradecir y argumentar en defensa de tales derechos e intereses, para cuyo efecto se le debe comunicar, previamente y por escrito<sup>186</sup>.

En el ámbito administrativo el derecho de defensa tiene ser manifiesta en una doble perspectiva: a) el derecho a defensa que debe ser reconocido como la oportunidad para el administrado de hacer oír sus alegaciones descargos y pruebas y también, b) como el derecho de exigir a la administración pública el cumplimiento de un conjunto de actos procedimentales que le permitan con precisión conocer los hechos que se le imputan y las disposiciones legales aplicables.

Por su parte, la Corte Interamericana de Derechos Humanos, sostiene que el derecho de defensa implica que los administrados tengan conocimiento oportuno y completo de los cargos que se les imputa, cuenten con un

---

<sup>186</sup> Sentencia del 13 de marzo de 2007, recaída en el Expediente N° 5514-2005-PA/TC, fundamento jurídico 4.

plazo razonable para ejercer su defensa y puedan presentar medios probatorios.<sup>187</sup>

Esta garantía en el procedimiento administrativo implica:

- **El derecho a la publicidad del procedimiento y de los actuados:** El procedimiento administrativo debe otorgar la posibilidad a los participantes en el mismo y a los interesados, de conocer de las actuaciones en el mismo y de acceder a toda la documentación generada, producto de dicho procedimiento. En el trámite regulado por el decreto supremo 032-2008-VIVIENDA, si bien es cierto prescribe en su artículo 46°, que el COFOPRI, efectuará actividades de promoción y difusión en la unidad territorial a formalizar, para dar a conocer de los beneficios del procedimiento de declaración de propiedad; disponiendo asimismo la publicación del inicio del procedimiento mediante carteles en locales públicos más representativos de la zona; sin embargo, omite la notificación al propietario del predio, pese a que realizada la etapa de saneamiento, existe la posibilidad de identificarlos plenamente.

- **Derecho a hacerse parte del procedimiento:** El derecho a la defensa en el procedimiento administrativo, implica el derecho de todo interesado a hacerse parte en el procedimiento, es decir, cuando éste no se haya iniciado a instancia suya, sino de oficio o a instancia de otra persona, si cuenta con el interés personal legítimo, actual y directo o su derecho subjetivo pueda resultar lesionado, afectado o satisfecho en el procedimiento. Este derecho a hacerse parte, implica el derecho a apersonarse en el procedimiento

---

<sup>187</sup> Corte IDH. Caso Tribunal Constitucional vs. Perú. Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 31 de enero de 2001, párr. 83

en cualquier estado en que se encuentre la tramitación y siempre que no hubiese resolución definitiva. En el trámite regulado en el decreto supremo 032-2008-VIVIENDA, este derecho también es restringido, debido a que no está regulado como obligación del órgano administrativo, el de notificar al propietario o a los terceros interesados, para que estos se apersonen como parte en cualquier etapa del procedimiento, estando solo legitimados a intervenir en la etapa oposición.

- **Oportunidad que los administrados expresen sus argumentos antes de la emisión del acto administrativo:** Es el derecho esencial de los administrados, de expresar de manera oportuna ya sea de modo oral o escrito, sus argumentos y posiciones con respecto a sus propias peticiones y actuaciones administrativas. De igual manera, que en los casos anteriores, en el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva, al no permitirle el acceso oportuno a los propietarios interesados, vulnera de alguna su derecho a expresar sus argumentos.

#### **8.3.2.4. Derecho a ofrecer y producir pruebas:**

El derecho a ofrecer y producir pruebas se encuentra reconocido en el Numeral 1.2 del Artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General. Esta garantía faculta a los administrados a presentar los medios de prueba que sean pertinentes para fundamentar sus argumentos, así como garantiza que la autoridad administrativa actúe y valore cada una de las

pruebas admitidas antes de emitir una decisión en el procedimiento administrativo<sup>188</sup>.

Conviene señalar que la producción y valoración de pruebas está vinculada a la motivación de las decisiones y al resultado del procedimiento administrativo, dado que su consideración definirá el sentido de la decisión final<sup>189</sup>.

La prueba es un elemento esencial en el procedimiento administrativo, en cuanto es el vehículo formal para la comprobación de los hechos y afirmaciones que se viertan en el mismo. Por su clara connotación de garantía procesal, el derecho a la prueba ha adquirido una relevancia insospechada para el ámbito del procedimiento administrativo.

El derecho a la probanza en el ámbito del procedimiento administrativo, implicará los siguientes contenidos:

- ***Derecho que toda prueba razonablemente propuesta sea producida en el ámbito del procedimiento:*** Si los administrados afectados con el procedimiento, solicitan razonablemente la producción de la prueba dentro del mismo, la administración debe permitirla, a fin de tener las comprobaciones respectivas para mejor adopción de la decisión. La omisión de la prueba razonablemente propuesta, vicia el procedimiento, debido a que no se le permite al administrado participe para adoptar la decisión final que se tenga, vulnerándose el derecho a la producción de la prueba.

En el procedimiento de prescripción regulado en el decreto supremo 032-2008-VIVIENDA, al propietario se le restringe

---

<sup>188</sup> MINISTERIO DE JUSTICIOS Y DERECHOS HUMANOS. “Guía sobre la aplicación del principio-derecho del debido proceso en los procedimientos administrativos”. Ob Cit. Pag. 19.

<sup>189</sup> Idem. Pag. 20.

de la posibilidad de apersonarse al procedimiento y requerir la generación y actuación que crea conveniente para defensa de sus intereses.

- ***Derecho a que la producción de la prueba sea efectuada antes que se adopte la decisión final sobre el fondo de la cuestión:*** Todo ello en el entendido, que la etapa de la producción y actuación probatoria, se realice en el marco de la instrucción del procedimiento administrativo. Precisamente luego de los actos de inicio y de la denominada “ordenación” del procedimiento, se debe dar la fase de instrucción en donde se acopian todos los elementos necesarios para adopción de la decisión puesta a conocimiento de la autoridad administrativa. Por tanto la prueba debe producirse en esta etapa, motivo por el cual, en caso no se produzca la prueba antes de adoptarse la decisión, habrá una afectación al debido procedimiento administrativo.

En el procedimiento de prescripción, regulado por el decreto supremo 032-2008-VIVIENDA, es evidente que la actuación probatoria del propietario se ve restringida de manera cabal en las etapas de investigación principales y que serán la base de la futura resolución de la administración pública, tal es el caso del empadronamiento, la verificación de la posesión y explotación económica de posesión, en donde la administración pública solo recogerá el dicho del aparente posesionario, sin la posibilidad de participación del propietario. Etapas que son de suma importancia y que determinarán el afianzamiento de los derechos del posesionario y que lo convertirán en propietario y la consiguiente extinción del derecho propiedad del propietario originario.

- ***Derecho de controlar la prueba producida por la administración:*** Implica la posibilidad, de que en caso la administración produzca pruebas, esta sea controlada por el administrado, a fin de salvaguardar sus derechos en el ámbito del procedimiento. Esta manifestación tiene estrecha relación con lo señalado anteriormente, la imposibilidad de acceso al procedimiento de prescripción en la etapa de instrucción, le impedirá al propietario la posibilidad de controlar las pruebas producidas por la administración y alegar lo que tenga que alegar que a su favor durante su actuación.

#### **8.3.2.5. Derecho a una decisión motivada y fundada en derecho:**

Derecho también reconocido en el artículo IV, numeral 1.2 del Título Preliminar de la Ley 27444. Este derecho se relaciona con el requisito esencial de motivación del acto administrativo, es decir que la decisión administrativa deba expresar los fundamentos que conllevan a la emisión del acto. Caso contrario resultaría muy complicado que el administrado pueda defenderse de lo resuelto por la administración si ello le perjudicase. Es por ello que la falta de motivación acarrea la nulidad de acto administrativo<sup>190</sup>.

Cabe indicar que el Numeral 4 del Artículo 3° y el Artículo 6° de la Ley del Procedimiento Administrativo General señalan que la motivación constituye un requisito de validez de los actos administrativos. La motivación debe ser expresa, indicando la relación concreta y directa entre los

---

<sup>190</sup> GUZMAN NAPURI, Christian. “Los Principios Generales del Derecho administrativo”. en Revista Ius Et Veritas, Pontificia Universidad Católica, N° 37, Lima, 2000, Pag. 233.

hechos probados y las normas jurídicas. Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto.

El Tribunal Constitucional, considera que la autoridad administrativa puede cumplir la exigencia de la motivación si incorpora en los considerandos de la resolución, de modo escueto o extenso, sus propias razones; o si acepta íntegra y exclusivamente lo establecido en los dictámenes o informes previos emitidos (supuesto de motivación por remisión)<sup>191</sup>. Asimismo, el TC refiere que esta garantía implica que exista congruencia entre lo pedido y lo resuelto.<sup>192</sup>

Además, el supremo intérprete de la Constitución ha señalado que la motivación de la actuación administrativa es una exigencia ineludible para la emisión de todo tipo de acto administrativo, sea estos emitidos en mérito de una potestad reglada o discrecional<sup>193</sup>. En relación a la motivación de los actos discrecionales, el Tribunal

---

<sup>191</sup> Sentencia del 17 de febrero de 2005, recaída en el Expediente N° 4289-2004-AA/TC, fundamentos jurídicos 13 y 14.

<sup>192</sup> Sentencia del 14 de noviembre de 2005, recaída en el Expediente N° 8605-2005-AA/TC, fundamento jurídico 23.

<sup>193</sup> Sentencia del 18 de febrero de 2005, recaída en el Expediente N° 0091-2005-PA/TC, fundamento jurídico 9.

Constitucional, refiere que estos no pueden justificarse en la mera apreciación de la autoridad administrativa, sino en razones de hecho y derecho, tal como se advierte de la siguiente cita: “un acto administrativo dictado al amparo de una potestad discrecional legalmente establecida resulta arbitrario cuando solo expresa la apreciación individual de quien ejerce la competencia administrativa, o cuando el órgano administrativo, al adoptar la decisión, no motiva o expresa las razones que lo han conducido a adoptar tal decisión. De modo que, motivar una decisión no solo significa expresar únicamente bajo qué norma legal se expide el acto administrativo, sino, fundamentalmente, exponer en forma sucinta –pero suficiente– las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada”<sup>194</sup>.

Por último, el TC refiere que la exigencia de motivación suficiente de las resoluciones constituye una garantía de razonabilidad y no arbitrariedad de la decisión administrativa. En esa medida, este Tribunal sostiene que la falta de motivación o su insuficiencia constituye una arbitrariedad y, por ende, una vulneración del debido procedimiento administrativo.<sup>195</sup>

Respecto a este punto, en la regulación del decreto supremo 032-2008-VIVIENDA, se cuidó de que la declaración de prescripción adquisitiva sea realizada mediante resolución y que la anotación preventiva en Registros Públicos, tenga por finalidad publicitar el

---

<sup>194</sup> Sentencia del 7 de agosto de 2008, recaída en el Expediente N° 8495-2006-PA/TC, fundamento jurídico 40.

<sup>195</sup> Sentencia del 25 de mayo de 2006, recaída en el Expediente N° 294-2005-PA/TC, fundamento jurídico 4.



procedimiento. A diferencia del Decreto Legislativo 667, en donde bastaba que se hayan cumplido los 30 días, sin que se haya formulado oposición, procediéndose a convertir la posesión en propiedad, sin que sea necesaria la expedición de resolución administrativa o judicial

## **CAPITULO IX**

### **PRINCIPALES CUESTIONAMIENTOS AL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA Y DIAGNÓSTICO DEL PROBLEMA**

#### **9.1. CUESTIONAMIENTOS AL TRAMITE DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:**

Pese a los publicitados resultados, derivados de los programas de titulación emprendidos por el estado, respecto a la propiedad rural y que tuvo como instrumento principal los procedimientos de prescripción adquisitiva administrativa, regulados por los decretos legislativos 667 y posteriormente por el reglamento del decreto legislativo 1089; dichos procedimientos no han estado exentos de críticas, sobre todo en lo concerniente a las garantías de los derechos constitucionales de los propietarios afectados como el derecho de defensa y otras garantías procesales.

Es evidente e innegable que los procedimientos de titulación masiva, responden a una tendencia dirigida a liberalizar el mercado de tierras, no solo en el Perú, sino en todo el mundo; dicha tendencia a su vez responde a la necesidad que tiene el derecho de adecuarse al nuevo contexto socio-económico que vive el mundo, que es el neoliberalismo de la economía. La necesidad de complacer al mercado, ha hecho que algunos derechos constitucionales se vean conculcados dentro de los procedimientos que se generan bajo esta tendencia y que ha provocado innumerables críticas en los estudiosos del derecho. En ese contexto analizaremos los principales cuestionamientos a los trámites de prescripción adquisitiva administrativa regulado en el decreto legislativo 667 y el reglamento del decreto legislativo 1089.

### **9.1.1. CUESTIONAMIENTOS A LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL DECRETO LEGISLATIVO 667:**

•**Restricción al propietario afectado su intervención en todo el procedimiento de prescripción:** Dentro del procedimiento regulado por el decreto legislativo 667, no se le permitía la intervención del propietario durante todo el procedimiento de prescripción, dado que solo era posible su intervención después de la inscripción del derecho posesión en los registros públicos. En la práctica el propietario podía intervenir antes de dicha etapa, pero su intervención no era tomada en cuenta por el órgano administrativo.

•**Deficiencia de los mecanismos de notificación de la posesión inscrita:** Otro cuestionamiento a dicho procedimiento, era la deficiente notificación al propietario afectado con el trámite de prescripción. En ese efecto, el artículo 23° establecía que el registrador debería ordenar la notificación de esta inscripción -de la posesión- al propietario; pero esta notificación no se realizaba en el domicilio real consignado en el documento Nacional de Identidad del propietario afectado. En efecto, el decreto legislativo 667 reemplazó dicha notificación, con publicaciones que muchas veces el propietario nunca se enteraba.

### **9.1.2. CUESTIONAMIENTOS A LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL REGLAMENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1089:**

•**Restricciones a la intervención de los propietarios afectados:**

En este caso el Decreto Legislativo 1089 y su reglamento, no han logrado desvirtuar los cuestionamientos formulados a su

antecedente regulación, pues al igual que en el decreto legislativo 667, restringe la intervención del propietario en el procedimiento, al no permitirle intervenir formalmente desde el inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa, otorgándole al propietario, solo la facultad de formular oposición, después de la anotación preventiva regulada en el artículo 50° del decreto supremo 032-2008-VIVIENDA. Situación paradójica; pues dicho decreto supremo dispone la notificación al propietario y habilita su intervención al procedimiento mediante (oposición), cuando las etapas donde ameritaba la intervención del propietario (dígase verificación de la posesión y explotación económica) ya concluyeron. En ese sentido la facultad para formular oposición se convierte en un instrumento de mera formalidad y que encubre una posible violación al derecho de defensa del propietario. Consideramos, que al igual que en el procedimiento judicial, la intervención del propietario debe ser amplia en todas las etapas del procedimiento, pero sin paralizarlo.

**•Respecto a la deficiencia en los mecanismos de notificación al propietario:** El reglamento del decreto legislativo 1089, levantó los cuestionamientos formulados al decreto legislativo 667, respecto a la notificación de la inscripción del derecho de posesión. En el caso de la nueva legislación, se optó en concordancia con nuestro sistema jurídico, la notificación personal del propietario y cualquier tercero interesado en la dirección señalado en su Documento Nacional de Identidad y complementariamente se realizará notificación mediante carteles.

Por otro lado, consideramos poco atinado, que el legislador del decreto legislativo 1089, haya excluido de su regulación, la publicación de la notificación en el diario Oficial; todo ello en el entendido, de que tratándose de un procedimiento, en donde

esté en juego la vulneración de un derecho fundamental como el derecho de propiedad, no se debe escatimar esfuerzos, en su publicidad.

## **9.2. DIAGNÓSTICO DEL PROBLEMA:**

Tal como se ha podido observar, uno de los principales cuestionamientos al procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa, es que imposibilita que el propietario intervenga a lo largo de todo el procedimiento, circunscribiendo su intervención para después de la anotación preventiva. Dicha situación, fue la que motivo al autor a realizar el presente trabajo de investigación y a formularse la siguiente pregunta que es **¿si el trámite de prescripción adquisitiva administrativa regulado por el decreto supremo 032-2008-VIVIENDA (Reglamento del Decreto Legislativo 1089), viola o no el derecho de defensa de los propietarios afectados con dicho trámite, en la Región Lambayeque?**

Como es obvio, la respuesta a dicha interrogante, está estrechamente ligada al análisis del referido cuestionamiento, dentro del contexto normativo del decreto supremo 032-2008-VIVIENDA; dado que la restricción de la intervención del propietario afectado, es un hecho evidente verificado del simple análisis exegético de la norma. Por lo tanto para responder a la pregunta planteada, es necesario verificar si la restricción a la intervención del propietario en el procedimiento, violenta o no el derecho de defensa del propietario o en todo caso dicha restricción se encuentra justificada por la necesidad de proteger otro derecho constitucional de mayor jerarquía.

## TERCERA PARTE

### RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### 1. TRABAJO DE CAMPO – ENTREVISTAS NO ESTRUCTURADA

Dado que el problema analizado tiene implicancias prácticas, se ha procedido a realizar entrevistas no estructuradas a los abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos, de acuerdo al siguiente cuadro:

ENTIDAD	CANTIDAD DE PERSONAS ENCUESTADAS	PORCENTAJE (%)
COFOPRI	5	12.5
GERENCIA REGIONAL	5	12.5
INDEPENDIENTES ESPECIALISTAS EN SANEAMIENTO DE PREDIOS	30	75
TOTAL	40	100

A quienes se les ha realizado las siguientes preguntas:

**1.¿Considera Ud. apropiada la regulación del Decreto Legislativo 1089 y su reglamento, el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, respecto al Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad Por Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rústicos en Propiedad Privada?.**

Los resultados a esta interrogante planteada teniendo como alternativa de SI ( ) o NO ( ), se plasman en la siguiente tabla:

**Tabla N° 01:**

INFORMANTES	40	100%
SI	36	90%
NO	4	10%
RESPUESTAS NO CONTESTADAS	00	

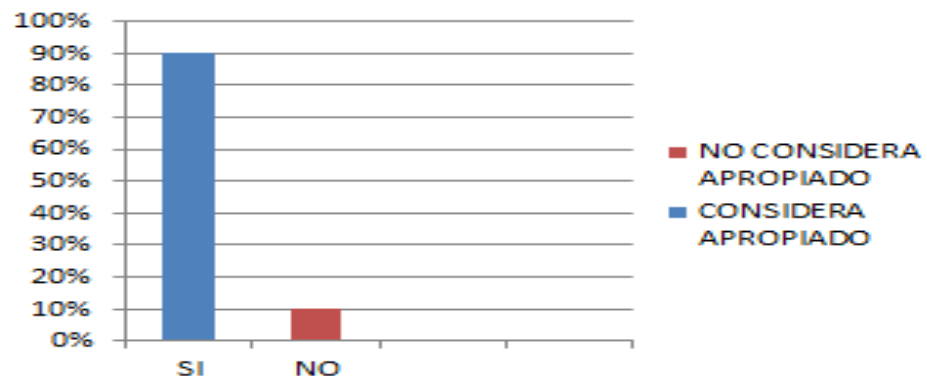
Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

**TABLA N° 02**

ABOGADOS	RESPUESTA SI	RESPUESTA NO
COFOPRI	5	
GERENCIA REGIONAL	5	
INDEPENDIENTE	26	4

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

Figura N° 01: Considera apropiado o no el tramite prescripción adquisitiva administrativa regulado por el decreto legislativo 1089 y su reglamento decreto supremo 032-2008-VIVIENDA.



De los que consideran apropiada la regulación, se les pregunto ¿por qué? las respuestas fueron:

**Tabla 03**

RESPUESTAS CONTESTAS	NUMERO	PORCENTAJE
Es necesario formalizar la propiedad rural	26	65%
Se han considerado todos los aspectos y experiencias del pasado	5	12.5%
Es apropiada porque regula una realidad que merece unas ciertas exigencias normativas	5	12.5%
Otros	4	10%
Total de Informantes	40	100%

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

**Descripción de los datos:** Del total de encuestados el 90% considera que la regulación dada al procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa es adecuada (que incluyen a todos los funcionarios de COFOPRI y la Gerencia Regional de Agricultura y abogados independientes). El 10% no la considera adecuada (incluye a abogados independientes). De lo que se puede concluir que existe una cierta satisfacción con la regulación especial dada al procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos. Siendo que la justificación mayoritaria para responder afirmativamente que es **necesario de formalizar la propiedad rural** (65% de los encuestados).



**2.¿Considera Ud. adecuada la regulación actual del Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad Por Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rústicos en Propiedad Privada, en cuanto a la igualdad de plazo para prescribir de cinco (5) años, tanto para el poseedor de buena fe y mala fe?**

**Tabla N° 04:**

<b>INFORMANTES</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>
SI	01	2.5%
NO	38	95%
RESPUESTAS NO CONTESTADAS	01	<b>2.5%</b>

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

**Tabla N° 05:**

ABOGADOS	RESPUESTA SI	RESPUESTA NO	NO CONTESTADAS
COFOPRI	1	4	
GERENCIA REGIONAL		4	1
INDEPENDIENTE		30	

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

A las personas que contestaron NO se les pregunto ¿por qué? y respondieron de la siguiente manera:

**Tabla N° 06:**

RESPUESTAS CONTESTAS	NUMERO	PORCENTAJE
Nada debe promover la mala fe	14	35%
Debe existir igualdad de plazo con el código civil	12	30%
No existe justificación	8	20%
Otros	4	10%
Total de Porcentaje de Informantes que respondieron NO	38	95%

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

**Descripción de los datos:** Del total de encuestados el 95% manifestó no estar de acuerdo con la regulación respecto al plazo de prescripción tanto de poseedores de buena o mala fe. Siendo que la justificación para mostrar su inconformidad en que **nada debe promover la mala fe** (35% de los encuestados) y que **debe existir igualdad de plazo con el código civil** (30%).

**3. ¿Considera Ud. que el Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad Por Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rústicos en Propiedad Privada, violenta el derecho de defensa del propietario?**

**Tabla N° 07:**

<b>INFORMANTES</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>
SI	25	62.5%
NO	15	37.5%
RESPUESTAS CONTESTADAS NO	00	<b>00</b>

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

**Tabla N° 08:**

ABOGADOS	RESPUESTA SI	RESPUESTA NO	NO CONTESTADAS
COFOPRI		5	
GERENCIA REGIONAL		5	
INDEPENDIENTE	25	5	

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

A los que respondieron SI, se les pregunto ¿por qué? y respondieron de la siguiente manera:

**Tabla N° 09:**

<b>RESPUESTAS CONTESTAS</b>	<b>NUMERO</b>	<b>PORCEN</b>
Que no se le permite al propietario intervenir durante todo el procedimiento	<b>11</b>	<b>27.5%</b>
El plazo de oposición es muy corto	<b>6</b>	<b>15%</b>
Debe notificarse al propietario desde el inicio	<b>4</b>	<b>10%</b>
Debe implementarse medios de notificación más idóneos	<b>4</b>	<b>10%</b>
Total de Porcentaje de Informantes que respondieron SÍ	<b>25</b>	<b>62.5%</b>

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

A los que respondieron NO, se les pregunto ¿por qué? y respondieron de la siguiente manera:

**Tabla N° 10:**

<b>RESPUESTAS CONTESTAS</b>	<b>NUMERO</b>	<b>PORCENTAJE</b>
El plazo de oposición es muy corto	<b>8</b>	<b>20%</b>
Dentro del procedimiento hay una etapa de oposición	<b>4</b>	<b>10%</b>
Se han subsanado los errores del decreto legislativo 667	<b>3</b>	<b>7.5%</b>
Total de Porcentaje de Informantes que respondieron NO	<b>15</b>	<b>37.5%</b>

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

**Descripción de los datos:** Del total de encuestados el 62.5% considera que el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa violenta derechos constitucionales (**abogados independientes**). Mientras que el 37.5% considera que no (**funcionarios de COFOPRI 12.5%, de la Gerencia Regional de Agricultura 12.5% y abogados 12.5%**). Consideramos que las respuestas encierran cierto grado subjetividad y parcialidad, dado que los abogados independientes contestaron teniendo en cuenta el punto de vista del usuario afectado por el trámite, situación que se verifica de la justificación a su respuesta, que en la mayoría de casos se basa en el hecho que no se le permite al propietario intervenir durante todo el procedimiento (27.5%) y que el plazo de oposición es muy corto (15%). Por su parte los funcionarios del COFOPRI y la Gerencia Regional de Agricultura, responden desde el punto de vista del órgano encargado de saneamiento, quienes tienden a defender los trámites que realizan, situación que se verifica de la justificación a su respuesta que en la mayoría de los casos es que: **El plazo de oposición es muy corto (20%)** y que **dentro del procedimiento hay una etapa de oposición (10%)**.

**4. El tiempo actualmente establecido de 20 días hábiles, ¿Es el apropiado para formular oposición por parte del propietario?**

**Tabla N° 11:**

<b>INFORMANTES</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>
SI	36	90%
NO	04	10%
RESPUESTAS NO CONTESTADAS	00	<b>00</b>

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

A la respuesta SI se preguntó ¿Por qué?

**Tabla N° 12:**

RESPUESTAS CONTESTAS	NUMERO	PORCENTAJE
Concuerda con el plazo total del tramite	<b>25</b>	<b>62.5%</b>
Es proporcional	<b>10</b>	<b>25%</b>
Es acorde con el plazo del código procesal civil	<b>1</b>	2.5%
Total de Porcentaje de Informantes que respondieron Sí	<b>36</b>	90%

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

A la respuesta No se preguntó ¿Por qué?

**Tabla N° 13:**

RESPUESTAS CONTESTAS	NUMERO	PORCENTAJE
Tiene que ser 30 como el anterior decreto legislativo 667	<b>4</b>	<b>10%</b>
Total de Porcentaje de Informantes que respondieron NO	<b>4</b>	10%

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

**Descripción de los datos:** Del total de encuestados el 90% considera que el plazo de 20 días es apropiado para formular oposición. Mientras que el 10% no lo considera apropiado. La mayoría de los que lo consideran adecuado justificaron su respuesta señalando que dicho plazo **concuerda con el plazo total** del trámite de prescripción (62.5%).

5. ¿Considera Ud. necesaria una regulación especial para el saneamiento y titulación de predios rústicos en el Perú?

**Tabla N° 14:**

INFORMANTES	40	100%
SI	40	100%
NO		

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

A los que contestaron SI, se les pregunto ¿Por qué? y respondieron:

**Tabla N° 15:**

RESPUESTAS CONTESTAS	NUMERO	PORCEN
Es necesario para mayor orden y transparencia	15	37.5%
Existe una gran cantidad de predios rústicos por titular	14	35%
El agro requiere una legislación especial	6	15%
Otros	5	12.5%
Total de Porcentaje de Informantes que respondieron NO	40	100%

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

**Descripción de los datos:** Del total de encuestados el 100% considera necesaria una regulación especial para el saneamiento de titulación de predios rústicos en el Perú. Siendo la justificación mayoritaria a su respuesta en los hechos: de que **es necesario para mayor orden y transparencia** (37.5%) y de que **existe una gran cantidad de predios rústicos por titular** (35%).

**6. ¿Cree Ud. que es necesario una modificatoria legislativa del Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad Por Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rústicos en Propiedad Privada?**

**Tabla N° 17:**

<b>INFORMANTES</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>
SI	26	65
NO	14	35

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

**Tabla N° 18:**

<b>ABOGADOS</b>	<b>RESPUESTA SI</b>	<b>RESPUESTA NO</b>	<b>NO CONTESTADAS</b>
COFOPRI		5	
GERENCIA REGIONAL		2	
INDEPENDIENTE	26	7	

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

A los que contestaron SI, se les pregunto ¿Por qué? y respondieron:

**Tabla N° 19:**

<b>RESPUESTAS CONTESTAS</b>	<b>NUMERO</b>	<b>PORCEN</b>
Debe permitirse una intervención más activa del propietario afectado	<b>11</b>	<b>27.5%</b>
Debe haber más visitas a campo	<b>7</b>	<b>17.5%</b>
Que el procedimiento se ajuste más a la realidad	<b>5</b>	<b>12.5%</b>
Otros	<b>3</b>	<b>7.5%</b>
Total de Porcentaje de Informantes que respondieron SI	<b>26</b>	<b>65%</b>

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.



A los que contestaron NO se les pregunto ¿Por qué? y respondieron:

**Tabla N° 20:**

RESPUESTAS CONTESTAS	NUMERO	PORCEN
Hay demasiada normatividad y esta no se cumple	<b>4</b>	<b>10%</b>
Si hay una ley tiene que hacerse cumplir	<b>3</b>	<b>7.5%</b>
La ley cumple con todos los requisitos	<b>3</b>	<b>7.5%</b>
Otros	<b>4</b>	<b>10%</b>
Total de Porcentaje de Informantes que respondieron NO	<b>14</b>	<b>35%</b>

Fuente: Entrevista no estructura aplicada abogados de COFOPRI – LAMBAYEQUE, de la Gerencia Regional de Agricultura y Abogados dedicados al trámite de saneamiento propiedad de predios rústicos.

**Descripción de los datos:** Del total de encuestados el 65% considera que es necesario formular una modificatoria al trámite de prescripción adquisitiva administrativa sobre predios rústicos. Mientras que el 35% considera que no es necesaria modificación alguna. De los que contestaron que SI, la mayoría justificó su respuesta en el hecho de que **debe permitirse una intervención más activa del propietario afectado** (27.5%) y **que debe haber más visitas a campo** (17.5%). Y los que contestaron que NO la mayoría señalaron que **hay demasiada normatividad y esta no se cumple** (10%)

## 2. ANÁLISIS DE VARIABLES

**TIPO DE VARIABLE:** En el presente caso, tenemos **variables de verificación**. Que sirven como dato de verificación respecto de los enunciados formulados en nuestra hipótesis.

### **VARIABLES DE CONSTATACIÓN (VC):**

Teniendo en cuenta la hipótesis planteada, tenemos la siguiente variable de constatación.

**VC1 (Hipótesis 1):** El vigente procedimiento de adquisición de la propiedad rustico sobre predios de propiedad privada por prescripción adquisitiva administrativa, **SÍ atenta contra el derecho de defensa de los propietarios involucrados, debido a que la regulación dada por el Decreto Legislatvo N° 1089 y su Reglamento el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA**, no ha logrado subsanar, de manera cabal los cuestionamientos al trámite regulado en el decreto legislativo 667.

Teniendo en cuenta el tipo de variable, los indicadores nos deberán ayudar a verificar si el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa, violenta o no el derecho de defensa de los propietarios involucrados.

### **INDICADORES:**

**1. Tratamiento dado al procedimiento de adquisición de la propiedad rural sobre predios de propiedad privada por prescripción adquisitiva administrativa, regulado por el Decreto Legislativo 1089 y su reglamento.**

Como ya se tuvo oportunidad de señalar en la formulación del problema del presente trabajo, el legislador del Decreto Legislativo 1089 y su reglamento el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, perdió una gran oportunidad de subsanar los cuestionamientos formulados al Decreto Legislativo 667, ya que si bien es cierto, corrigió: i) En lo concerniente a la eliminación de la “inscripción del derecho de posesión”, cambiándolo

por una anotación preventiva, cosa que consideramos acertado. ii) En lo referente a la notificación de la existencia del procedimiento administrativo, luego de la inscripción de la anotación preventiva, reguló que la misma debía realizarse al propietario o tercero interesado tomando en cuenta el domicilio de su Documento Nacional de Identidad. Por otro lado se equivocó: i) Al no permitir el acceso al propietario o terceros interesados a lo largo todo el procedimiento administrativo, legitimando su intervención solo a la etapa de oposición. ii) Al eliminar de los medios de publicidad la existencia del procedimiento de prescripción, a la publicación en el diario Oficial El Peruano o en el diario de mayor publicidad de la zona; consideramos que este tipo de notificación, pese a no ser la más importante es necesaria a fin de cautelar los derechos de terceros interesados distintos al propietario. iii) Al no diferenciar en su regulación, respecto al tiempo de posesión, de los poseedores de buena y mala fe.

**2. Omisión de notificación oportuna al propietario, respecto al inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva:** El derecho de notificación oportuna, como se tuvo oportunidad de señalar anteriormente, constituye una de las expresiones más importantes del debido procedimiento administrativo y que se encuentra estrechamente vinculado al derecho de defensa. La misma, que es violentada de manera evidente en la regulación dada por el decreto legislativo 032-2008-VIVIENDA, puesto que la misma omite la notificación al propietario inscrito del inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa, circunscribiéndose a señalar en su artículo 46°, que ésta debe ser publicitada mediante carteles en lugares públicos representativos.

**3. Imposibilidad de acceder por parte del propietario a todo el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva:** El Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, imposibilita de manera indirecta

la intervención del propietario a todo el procedimiento administrativo, limitando su intervención a la etapa de oposición. Al no notificarle al propietario del inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva, limita grandemente su posibilidad de acceder al procedimiento y ser parte de él. Como ya se tuvo oportunidad de señalar anteriormente, tanto el derecho de notificación y la posibilidad de ser parte en el procedimiento, tienen estrecha relación con **derecho de defensa**, dado que sin ellas propietario el propietario no tendría la oportunidad de armar una estrategia de defensa adecuada y oportuna.

**4. Imposibilidad de producir y controlar la prueba durante todo el procedimiento administrativo:** Al no permitirle al propietario, su intervención en todo el procedimiento administrativo, se violenta directamente su derecho a producir o crear sus pruebas de manera oportuna, proponiendo las que crea conveniente y teniendo la posibilidad de controlar la prueba actuada por la administración pública alegando lo conveniente en defensa de sus intereses. En el caso del trámite regulado por el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, al no notificarle oportunamente al propietario del inicio del procedimiento de prescripción, este se verá imposibilitado de intervenir durante la actuación de la prueba durante las etapas, verificación de la posesión y explotación económica. A diferencia de los procedimientos judiciales y notariales, en donde los propietarios sí tienen dicha posibilidad de intervención en la etapa de verificación de posesión y explotación económica (que se materializa con la inspección ocular a campo), en dicha etapa el propietario o tercero interesado puede intervenir, señalando lo que a su derecho conviene; en el procedimiento analizado se le recorta este derecho al propietario. El derecho analizado guarda estrecha relación con el derecho de defensa.

**5. Imposibilidad de expresar sus argumentos de manera oportuna antes de la emisión de la resolución:** Lo que se evidencia en el hecho de que el propietario solo pueda expresar sus argumentos después de la

etapa de oposición, quedando limitado su intervención a las etapas anteriores a esta; al limitar su intervención después de la notificación de la anotación preventiva y darle un plazo de 20 días para que arme su defensa, frente a una administración pública que sí se toma su tiempo para formar el expediente (que normalmente se cuenta en meses o incluso en años) y que no cuenta con la logística y personal especializado, es una evidente desproporción.

**6. Los operadores del derecho:** De las entrevistas realizadas a los operadores del derecho, el 62.5% considera que el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa sí violenta derechos constitucionales como el derecho de defensa, evidenciado en la imposibilidad del propietario de intervenir en todo el procedimiento administrativo.

### 3. CONTRASTACION DE LA HIPOTESIS

Respecto a la hipótesis planteada en el presente trabajo de investigación se puede concluir lo siguiente:

***Respecto a la Hipótesis 1: El vigente procedimiento de adquisición de la propiedad rural sobre predios de propiedad privada por prescripción adquisitiva administrativa, si atenta contra el derecho de defensa de los propietarios involucrados, debido a que la regulación dada por el Decreto Legislativo N° 1089 y su Reglamento el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, no ha logrado subsanar, de manera cabal los cuestionamientos al trámite regulado en el Decreto Legislativo 667.***

Se puede concluir que la misma ha sido comprobada **afirmativamente**, dado como se tuvo oportunidad de observar en el presente trabajo, que el trámite de prescripción adquisitiva administrativa actual, sigue arrastrando los errores del trámite de inscripción de la posesión, principalmente al negarle al propietario la posibilidad de intervenir durante el desarrollo de todo el procedimiento de prescripción, a efecto de que puede ejercitar de cabal su derecho de defensa.

## CONCLUSIONES

En el desarrollo del presente trabajo, hemos arribado a las siguientes conclusiones:

1. El “derecho de propiedad” al igual que la figura del “Registro de la Propiedad”, no son conceptos universales, como algunos autores pretenden hacer creer; más por el contrario, son denominaciones de carácter histórico. El derecho propiedad y el registro de la propiedad son entendidos como instrumentos de regulación social y que fueron aplicados de acuerdo al momento histórico que se vivía.
2. De la misma forma, la utilización de la figura del registro dependió del momento histórico; Francia después de la revolución no la utilizó en un inicio, para no publicitar la propiedad de grandes aristócratas; para luego introducirlo de manera tardía, dándole efectos meramente “declarativos”; dicha situación conllevó al retraso en la implementación del “Registro” en los países que siguieron dicha orientación, tal es el caso del Perú y la mayoría de países de Latinoamérica. Por su parte Alemania, si optó por introducirlo desde un inicio, dándole al “registro” un valor preponderante, de carácter constitutivo de derechos, situación que conllevó al desarrollo de dicha figura en ese sistema.
3. La formalización de la propiedad de los predios rurales, mediante su inscripción en los registros públicos, constituye una de las piezas fundamentales de una economía de mercado como la nuestra; ya que la inscripción en los registros públicos permitirá introducir dichos bienes al tráfico comercial sin ningún problema, con la consiguiente eliminación de los costos de transacción.

4. El proceso de titulación de predios rurales iniciado en el Perú, con la dación del Decreto Legislativo 667 y luego continuado por el Decreto Legislativo 1089, representa un alineamiento de nuestra legislación al sistema neoliberal; evidencia de ello, es que el Decreto Legislativo 1089 y su reglamento, fue expedido en el marco de la implementación del tratado de libre comercio con Estados Unidos.
5. En la actualidad, pese a los logros alcanzados en materia de titulación, existe una demanda de titulación de predios rurales relativamente alta, tal como se ha podido observar en el desarrollo del marco teórico, a la fecha en el Perú, se encuentra pendiente de registro cerca de 1'837,823 predios rurales.
6. El trámite de prescripción adquisitiva administrativa regulado por el Decreto Legislativo 1089 y su Reglamento, el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, no ha logrado subsanar los cuestionamientos realizados al Decreto Legislativo 667, sobre todo en lo referente a la violación del derecho de defensa del propietario y los terceros interesados.



## RECOMENDACIONES

1. Toda investigación que se realice respecto al derecho de propiedad e inscripción registral, tiene que realizarse teniendo en cuenta un enfoque histórico de la misma; todo ello con la finalidad de arribar a conclusiones más realistas y evitar de esta manera la esquizofrenia que causa la investigación de tipo positivista.
2. Conviene profundizar los estudios respecto a los orígenes y la conexión existente entre propiedad y registros públicos, siendo dichas instituciones los pilares principales del sistema liberal. Dicho estudio permitirá conocer la importancia del sistema registral, llevándonos a conclusiones insospechadas y que nos permitirá conocer la causa del retraso en materia de formalización de la propiedad en nuestro país.
3. Dada la importancia de la formalización de la propiedad rural en una economía de mercado, el estado debe realizar más inversión en el ámbito de formalización de la propiedad rural, debido a que en los últimos años esta materia ha sido descuidada.
4. En el Perú, se debe tomar una posición coherente respecto a la concepción del derecho de propiedad, de acuerdo a la orientación económica que queramos seguir, ya que a la fecha existe una especie de incoherencia normativa, en torno al tema del derecho de propiedad, en materia rural; ya que por un lado se habla de la inviolabilidad de la propiedad y la defensa de los derechos constitucionales y por el otro, se expiden normas en donde se evidencia flagrantes violaciones a los derechos fundamentales, tal es el caso del Decreto Legislativo 667, Decreto Legislativo 1089 y su reglamento.
5. Debido a la demanda de titulación de predios rurales, se recomienda que el estado implemente procedimientos de titulación masiva, que

equilibren la posibilidad de contar con procedimientos ágiles y sencillos, con la necesidad de cautelar el derecho de propiedad y defensa del propietario, permitiendo su intervención en todo el procedimiento.

6. Considerando que el Decreto Legislativo 1089 y su reglamento 032-2008-VIVIENDA, no han logrado subsanar las observaciones formuladas a su antecesor, el decreto legislativo 667; es necesario que el estado formule una modificación legal del artículo 46° del Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, en donde sea obligatorio la notificación al propietario y terceros interesados respecto al inicio del procedimiento administrativo, a efecto de que éste, tenga la posibilidad de intervenir en todo el procedimiento administrativo y no restringir su derecho de defensa.

## PROPUESTA LEGAL

Del desarrollo del presente trabajo, se ha llegado a la siguiente propuesta legislativa:

### **Artículo 46.- De la Promoción y Difusión (Antes)**

*El COFOPRI efectuará acciones de promoción y difusión en el ámbito de la Unidad Territorial a formalizar, a efectos de dar a conocer a los agricultores, organizaciones agrarias, autoridades y público en general, acerca de los beneficios del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio. Asimismo, se publicará el inicio de este procedimiento mediante carteles en los locales públicos más representativos de la zona, adjuntando el plano del ámbito de la Unidad Territorial a trabajar, dando a conocer la fecha del levantamiento catastral, que podrá ejecutarse simultáneamente a las actividades de formalización en predios rústicos de propiedad del Estado.*

### **Artículo 46.- De la Promoción y Difusión (Propuesta)**

*El COFOPRI efectuará acciones de promoción y difusión en el ámbito de la Unidad Territorial a formalizar, a efectos de dar a conocer a los agricultores, organizaciones agrarias, autoridades y público en general, acerca de los beneficios del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio. El inicio de este procedimiento se notificará al propietario y terceros interesados en el domicilio indicado en su documento Nacional de identidad, asimismo, se publicará mediante carteles en los locales públicos más representativos de la zona, adjuntando el plano del ámbito de la Unidad Territorial a trabajar, dando a conocer la fecha del levantamiento catastral, que podrá ejecutarse simultáneamente a las actividades de formalización en predios rústicos de propiedad del*

*Estado. La intervención del propietario en cualquiera de las etapas no paralizará el procedimiento iniciado.*

## **BIBLIOGRAFIA**

### **A. LIBROS**

1. ALBALADEJO, Manuel. "La Usucapion". Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid 2004.
2. ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. "EXEGESIS Del Código Civil Peruano de 1984". Tomo III. Derechos Reales. Segunda Edición. Normas Legales – Gaceta Jurídica. Lima. 2011.
3. ARIAS SCHEREIBER, Max y Carlos Cárdenas Quiroz. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo X. Gaceta Jurídica Editores SRL. Lima.
4. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. "Exposición de Motivos del anteproyecto del libro de derechos reales". En COMISION REFORMADORA DEL CODIGO CIVIL DE 1936. Proyectos y anteproyectos de la reforma del código civil. Tomo I. PUCP. Lima 1980.
5. BALDOMINO, Silvana. "Una Primera Mirada: Situación Legal de la Tenencia de Tierras Legales en el Perú". Negrapapa S.A.C.. Lima, 2016.
6. BASADRE, Jorge. "Historia de la República del Perú" (1822-1933). Tomo X. El Comercio. Lima. 2005.
7. BECERRA PALOMINO, Carlos E. "Código Civil Comentado – Comentan 209 Especialistas En Las Diversas Materias del Derecho Civil". Tomo X. Segunda Edición. Gaceta Jurídica. Lima.2007.
8. BONILLA, F. "REFORMA AGRARIA". Texto Único Concordado del D. L. N° 17716. Sus Ampliatorias y Conexas. Editorial Mercurio. Lima. 1979.
9. BUSTAMANTE ALARCON, Reynaldo. "Derechos Fundamentales y proceso justo". ARA Editores. Lima. 2001.

10. CARBONELL, Miguel. "Para comprender los derechos. Breve historia de sus momentos clave". Palestra Editores. Lima. 2010.
11. DE RUGGIERO, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Volumen I. trad. de Ramón Serrano, 4ª Edición. Editorial Reus S.A. Madrid 1929.
12. DIEZ PICAZO. Luis, "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial", Tomo II, Editorial Civitas, Madrid, 1995.
13. DIEZ PICAZO, Luis. "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial". Tomo III – Las Relaciones Jurídico-Reales- El Registro de Propiedad- La Posesión. Editorial Civitas. Madrid. 1995.
14. GUEVARA MANRIQUE, Rubén. Derecho Registral. Tomo I. Lima. 1996.
15. GONZALES BARRON, Gunther. "Tratado de Derechos Reales". Tomo I. Tercera Edición. Jurista Editores E.I.R.L.. Lima. Junio. 2013.
16. GONZALES BARRON. Gunther, "Tratado de Derechos Reales", Tomo II, Tercera Edición, Jurista Editores, Lima, 2013.
17. GONZÁLES BARRÓN, Gunther Hernán. "Tratado de Derecho Registral Inmobiliario". Jurista Editores. Lima. 2002.
18. GROSSI, Paolo. "La propiedad y las propiedades. Un análisis histórico". Editorial Civitas. Madrid. 1985.
19. HERNANDEZ Gil, A. "La posesión". Volumen II. Espasa-Calpe, Madrid 1987.
20. MAINE, Henry Summer. "El Derecho Antiguo", Editorial Civitas. Facsimilar de la Edición de la Tipografía Alfredo Alonso (Madrid 1893, con traducción del francés de A. Guerra). Tomo II. Madrid. 1994.
21. MORON URBINA, Juan. "Comentarios a la nueva ley del procedimiento administrativo general". Gaceta Jurídica S.A. Lima. 2001.
22. PARDO MARQUEZ, Bernardo. Derecho Registral Inmobiliario en el Perú. Tomo I. Editorial Huascarán. Lima. 1966.

- 23.** PASARA, Luis. "Reforma Agraria: Derecho y Conflicto". Instituto de Estudios Peruanos. Lima. 1978.
- 24.** RAMIREZ CRUZ, Eugenio. "Tratado de Derechos Reales". Tomo I. Posesión. Editorial Rhodas. Lima. 1996.
- 25.** RAMIREZ CRUZ, Eugenio M. "Tratado de Derechos Reales". Tomo II – Propiedad- Copropiedad. 2da. Edición. Editorial Rodhas. Lima. Abril. 2003.
- 26.** RAMOS NUÑEZ, Carlos Augusto. "Toribio Pacheco. Jurista Peruano del Siglo XIX". PUCP, Instituto Riva Agüero – Fundación Manuel Bustamante de la Fuente. Lima. 2008.
- 27.** RUBIO CORREA, Marcial. "Estudio de la Constitución Política de 1993". T. 5. Fondo Editorial PUCP. Lima. 1999.
- 28.** RUBIO CORREA, Marcial, EGUIGUREN PRAELI, Francisco y Enrique BERNALES BALLESTEROS. Los Derechos Fundamentales en la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Análisis de los Artículos 1, 2 y 3 de la Constitución. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima. 2010.
- 29.** SAGÜÉS, Néstor Pedro. "Elementos de Derecho Constitucional". Volumen 2. Astrea. Buenos Aires. 1993
- 30.** SORIA ALARCON, Manuel. Estudios de Derecho Registral. Palestra editores. 1997.
- 31.** SUCRE, Julio. "Impacto del Programa de Titulación de tierra (PRONAT) en el desarrollo de las comunidades rurales del oriente de la provincia de Chiriquí". Tesis. Universidad de Panamá. Facultad De Humanidades. Vicerrectoría De Investigación Y Posgrado Centro Regional Universitario De Los Santos. 2010.
- 32.** VILLEY, Michel. "El Derecho Romano". EUDEBA. BUENOS AIRES. 1963.
- 33.** ZEGARRA MENDEZ, Eduardo. "El Mercado de Tierras en el Perú". Volumen I: Análisis Institucional. Red de Desarrollo Agrario – Unidad de Desarrollo Agrícola – División de Desarrollo Productivo y Empresarial. Santiago de Chile. Noviembre de 1999.

## **B. REVISTAS**

- 1.** ACEVEDO Y CRIADO, Ismael. “La institución del Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú, sus antecedentes Legales y formas más urgentes”. En: Separata de la Revista de Derecho y Ciencias Políticas. Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, 1959.
- 2.** CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos. “Registros Públicos, clasificación de los bienes y transferencia de la propiedad (del Código Civil de 1852 a la reforma del Código Civil del Perú de 1984)” Folio Real, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. año I. N° 3. Noviembre. 2000.
- 3.** Gerencia Regional de Trabajo. “Diagnostico Socio Económico Laboral de la Región Lambayeque”. Chiclayo. 2016.
- 4.** Gobierno Regional de Lambayeque. “Plan Estratégico Regional del Sector Agrario de Lambayeque 2009-2015”, Chiclayo. 2009.
- 5.** GUZMAN NAPURI, Christian. “Los Principios Generales del Derecho administrativo”. en Revista Ius Et Veritas, Pontificia Universidad Católica del Perú. N° 37. Lima. 2000.
- 6.** DE TRAZEGNIES, Fernando. “Transformación del derecho de propiedad”. En: Revistas de Derecho. Lima. N° 33. Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. 1978.
- 7.** Fondo Internacional de Desarrollo Agrícola, “Hacia una Región sin Pobres Rurales”, División de América Latina y El Caribe de FIDA, Santiago, Chile, 2000.
- 8.** LANDA ARROYO, César. “Debido proceso y tutela jurisdiccional”. En: Pensamiento Constitucional. Lima, número 8. 2001.
- 9.** MEJORADA, Martin. “La casación en materia de derechos reales”. En: Cuadernos Jurisprudenciales, 2° Edición. Ediciones Legales. 2000.
- 10.** MINISTERIO DE JUSTICIOS Y DERECHOS HUMANOS. “Guía sobre la aplicación del principio-derecho del debido proceso en los



procedimientos administrativos”. Primera Edición. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Lima. 2013.

11. ROCA TRIAS, Encarna. “Las Relaciones entre la Posesión y el Registro de la Propiedad”. En revista crítica de derecho inmobiliario. N° 530. Madrid, Enero-Febrero. 1979.

12. SEGADO, Francisco Fernández. “La configuración jurisprudencial del derecho a la jurisdicción”. en RGD. N° 600. Valencia. 1994.

### **C. FUENTES ELECTRONICAS**

1. CORDERO QUINZACARA, Eduardo. y ALDUNATE LIZANA, Eduardo. “Historia del Pensamiento Jurídico – Evolución Histórica del Concepto de Propiedad”. En: Revista de Estudios Jurídicos. Investigación realizada en el marco del proyecto Fondecyt N° 1040644. Valparaíso. N° 30. [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0716-54552008000100013](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0716-54552008000100013).
2. CORDOVA S., Nivardo. “Historia de Cayalti”, en Blog de Cudelio Cordova. <https://cudeliocordova.wordpress.com/category/historia-de-cayalti/>.
3. GUITERREZ LEGUIA, Benjamín. “La Formalización de la propiedad rural en el Perú. Periodo 1996-2006. lecciones aprendidas”. Catastro. Julio 2007. En [http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct60/60\\_5.pdf](http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct60/60_5.pdf).
4. MINISTERIO DE AGRICULTURA. Página Web Oficial. <http://www.minagri.gob.pe>.
5. NOVOA MONTREAL, Eduardo. “La Evolución de los Derechos de Propiedad Ante los Actuales Textos Constitucionales Latinoamericanos”. Pag. 1. Consulta: 24 de diciembre del 2015. <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros>.

6. Oficina de evaluación y Supervisión del Banco Interamericano de Desarrollo. Proyectos de Regularización y Administración de Tierras. Banco Interamericano de Desarrollo. Washington D.C. Febrero 2014  
[https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/6331/Proyectos\\_de\\_Regularizaci%C3%83%C2%B3n\\_y\\_Administraci%C3%83%C2%B3n\\_de\\_Tierras\\_\\_Evaluaci%C3%83%C2%B3n\\_Comparativa.pdf?sequence=2](https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/6331/Proyectos_de_Regularizaci%C3%83%C2%B3n_y_Administraci%C3%83%C2%B3n_de_Tierras__Evaluaci%C3%83%C2%B3n_Comparativa.pdf?sequence=2). SANCHEZ RODRIGUEZ, Jesús. "CAPITALISMO – Interpretaciones de su evolución y crisis". <http://www.rebelion.org/docs/193002.pdf>.

# **ANEXOS**

## ANEXO 1

### Entrevista no estructurada

**Apellidos y nombres:** \_\_\_\_\_

**Cargo:** \_\_\_\_\_

**Objetivo:**

Obtener información sobre la aplicación del decreto legislativo 1089 y su reglamento, Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, que regula el Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad Por Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rústicos en Propiedad Privada, y sus implicancias sobre el tiempo de posesión, si su trámite violenta o no el derecho de defensa del propietario y respecto a la necesidad de contar o no, con un procedimiento especial para titular predios rústicos.

**Instrucciones:**

Responda con sinceridad las siguientes preguntas:

1. ¿Considera Ud. apropiada la regulación del Decreto Legislativo 1089 y su reglamento, el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, respecto al Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad Por Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rústicos en Propiedad Privada?.

SI

NO

¿Por qué?

\_\_\_\_\_

2. ¿Considera Ud. adecuada la regulación actual del Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad Por Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rústicos en Propiedad Privada, en cuanto a la igualdad de plazo para prescribir de cinco (5) años, tanto para el poseedor de buena fe y mala fe?

SI

NO

¿Por qué?

---

3. ¿Considera Ud. que el Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad Por Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rústicos en Propiedad Privada, violenta el derecho de defensa del propietario?

SI

NO

¿Por qué?

---

4. El tiempo actualmente establecido de 20 días hábiles, ¿Es el apropiado para formular oposición por parte del propietario?

SI

NO

¿Por qué?

---

5. ¿Considera Ud. necesaria una regulación especial para el saneamiento y titulación de predios rústicos en el Perú?

SI

NO

¿Por qué?

---

6. ¿Qué garantías mínimas considera Ud. que deben observarse para asegurar un debido procedimiento administrativo que cautele el bien en defensa del propietario?

a. \_\_\_\_\_

b. \_\_\_\_\_

c. \_\_\_\_\_

7. ¿Cree Ud. que es necesario una modificatoria legislativa del Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad Por Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rústicos en Propiedad Privada?

SI

NO

¿Por

qué? \_\_\_\_\_

## ANEXO 2

### PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 46°, DEL DECRETO SUPREMO 032-2008-VIVIENDA. REGLAMENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1089 - DECRETO LEGISLATIVO QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN TEMPORAL EXTRAORDINARIO DE FORMALIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS RURALES.

#### 1. Identidad del autor:

El autor que suscribe, **Hernán Cabrera Montalvo**, estudiante del Programa de Maestría en Derecho Civil y Comercial de la Escuela de Post Grado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, en ejercicio del derecho de iniciativa Legislativa conferido por el artículo 31° y 107° de la Constitución Política del Perú, presenta la siguiente propuesta legislativa:

#### 2. Exposición de motivos.

La Constitución Política, en el Artículo 107°, segundo párrafo, establece que los ciudadanos tienen derecho a iniciativa en la formación de leyes, concordante con la ley N° 26300 de los derechos de participación y control ciudadano, en su artículo 2, inciso d), prescribe la iniciativa en la formación de las leyes.

Por consiguiente y considerando que el artículo 46° del Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA REGLAMENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1089 - DECRETO LEGISLATIVO QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN TEMPORAL EXTRAORDINARIO DE FORMALIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS RURALES, regula la etapa de Promoción y Difusión DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN PREDIOS RÚSTICOS, en donde señala que “El COFOPRI efectuará acciones de promoción y difusión en el ámbito de la Unidad Territorial a formalizar, a efectos de dar a conocer a los agricultores, organizaciones agrarias, autoridades y público en general, acerca de los beneficios del procedimiento de

declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio. Asimismo, se publicará el inicio de este procedimiento mediante carteles en los locales públicos más representativos de la zona, adjuntando el plano del ámbito de la Unidad Territorial a trabajar, dando a conocer la fecha del levantamiento catastral, que podrá ejecutarse simultáneamente a las actividades de formalización en predios rústicos de propiedad del Estado.”

El presente proyecto de ley, tiene por objeto la modificación del referido artículo, por contener vacíos legales respecto a la obligación de notificar en sus domicilios señalados en su documento nacional de identidad, a los propietarios inscritos y terceros interesados, respecto del inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa.

Con el objeto de hacer frente a lo antes expuesto, se ha creído necesario y urgente, plantear la iniciativa legislativa con la finalidad cautelar el ejercicio del derecho de defensa de los propietarios y terceros interesados, cuyos predios se encuentren afectados por un procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa, dándoles la posibilidad de intervenir durante todo el desarrollo del trámite.

Entonces para la presente propuesta legislativa, se tendrá en cuenta que el procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva en predios rústicos, que se encuentra indisolublemente vinculado al principio-derecho del debido procedimiento administrativo y que contiene dentro de sí, al derecho de defensa como uno de sus principios fundamentales. Que a su vez, el derecho de defensa para ser operativo se encuentra vinculado a otros derechos, tales como el derecho a una notificación oportuna, derecho de acceder al expediente y derecho de hacerse parte en el expediente; derechos que no podrían ser ejercitados si al propietario afectado no se le notifica oportunamente y eficazmente del inicio del trámite de prescripción adquisitiva.



Por tanto, la presente propuesta legislativa tiene como objeto regular la obligatoriedad de la notificación al propietario con derecho inscrito o terceros interesados afectados, del inicio del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva.

## **BASE LEGAL**

**Constitución Política del Perú:** Artículo 139° inc. 3.

**Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General:** Artículo IV inc. 1.2 del Título Preliminar.

**Decreto Supremo que modifica el artículo 46° del Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA REGLAMENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1089 - DECRETO LEGISLATIVO QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN TEMPORAL EXTRAORDINARIO DE FORMALIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS RURALES. Mediante el cual se hace obligatoria la notificación a los propietarios y terceros interesados afectados, del inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa sobre predios rústicos durante la etapa de Promoción y Difusión.**

### **I. EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

La presente propuesta legislativa con fundamento en la Constitución Política Peruana y con la normatividad vigente recomienda hacer obligatoria la **notificación a los propietarios y terceros interesados afectados, del inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa sobre predios rústicos durante la etapa de Promoción y Difusión**, a efecto de que tengan expedito el ejercicio de su derecho de defensa.

## **II. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO**

La presente propuesta no representa costo alguno arancelario nacional, ni es una iniciativa de gasto. Por el contrario busca perfeccionar el trámite del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa sobre predios rústicos a efecto de que sea coherente con los derechos constitucionales.

### **PROPUESTA LEGAL**

**Decreto Supremo que modifica el artículo 46° del Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA REGLAMENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1089 - DECRETO LEGISLATIVO QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN TEMPORAL EXTRAORDINARIO DE FORMALIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS RURALES. Mediante el cual se hace obligatoria la notificación a los propietarios y terceros interesados afectados, del inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa sobre predios rústicos durante la etapa de Promoción y Difusión.**

#### **Artículo 1°.- Objeto de la propuesta**

La presente propuesta tiene por objeto **hacer obligatoria la notificación a los propietarios y terceros interesados afectados, del inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa sobre predios rústicos durante la etapa de Promoción y Difusión;** a efecto de que tengan expedito el ejercicio de su derecho de defensa. .

**Artículo 2°.-** Modificación artículo 46° del Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA REGLAMENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1089 - DECRETO LEGISLATIVO QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN TEMPORAL EXTRAORDINARIO DE FORMALIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS RURALES; el mismo que quedará en los siguientes términos:

#### **Artículo 46.- De la Promoción y Difusión**

- a) *El COFOPRI efectuará acciones de promoción y difusión en el ámbito de la Unidad Territorial a formalizar, a efectos de dar a conocer a los agricultores, organizaciones agrarias, autoridades y público en general, acerca de los beneficios del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio. El inicio de este procedimiento se notificará al propietario y terceros interesados en domicilio indicado en su documento Nacional de identidad, asimismo se publicará mediante carteles en los locales públicos más representativos de la zona, adjuntando el plano del ámbito de la Unidad Territorial a trabajar, dando a conocer la fecha del levantamiento catastral, que podrá ejecutarse simultáneamente a las actividades de formalización en predios rústicos de propiedad del Estado. La intervención del propietario en cualquiera de las etapas, no paralizara el procedimiento iniciado.*

#### **Artículo 3°.- Norma Derogatoria**

Deróguese toda norma que se oponga a la presente modificación.

Comuníquese al señor Presidente Constitucional de la República para su promulgación.

Presidente del Congreso de la República


Primer Vicepresidente del Congreso de la República

Pedro Pablo Kuczynski Godard

Presidente Constitucional de la República

## ANEXO 3

Partida N° 11136644

	<b>SUNARP</b> SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	<b>ZONA REGISTRAL N° II SEDE CHICLAYO</b> <b>OFICINA REGISTRAL CHICLAYO</b> <b>N° Partida: 11136644</b>
	<b>INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES</b> <b>CE:634859/CN:9267987 UBIC.RUR. PREDIO VIRGEN DE LA PUERTA/VALLE CHANCAY</b> <b>LAMBAYEQUE/SECTOR ARMOLIN COD.PRED.7 6309265 113075 AREA Ha. 0.7542 U.C. 113075</b> <b>FERREÑAFE</b>	

### REGISTRO DE PREDIOS

**RUBRO :** PARTIDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO (ANOTACIÓN PREVENTIVA)  
G00001

### A) ANTECEDENTE DOMINIAL

**A00001:** Inscripciones anteriores a la independización: NINGUNA.- Chiclayo 25 de Enero de 2011.

### B) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

**B00001:** UBICACIÓN, Predio VIRGEN DE LA PUERTA con U.C. N°113075, del Distrito Ferreñafe, Provincia de Ferreñafe, Departamento de Lambayeque.

COD\_REF\_CATASTRAL : 7\_6309265\_113075

AREA\_HA : 0.7542

PERIMETRO\_m : 363.50

CENTROIDE\_E : 634859

CENTROIDE\_N : 9267987

DEPARTAMENTO : LAMBAYEQUE

PROVINCIA : FERREÑAFE

DISTRITO : FERREÑAFE

SECTOR : ARMOLIN

VALLE : CHANCAY - LAMBAYEQUE

NOMBRE DEL PREDIO : VIRGEN DE LA PUERTA

Así consta además del Certificado Catastral del 25/10/2010 expedido por COFOPRI Lambayeque.


### D) GRAVAMENES Y CARGAS:

**D00001:** ANOTACIÓN PREVENTIVA.- De conformidad con el Artículo 50° del D.S. 032-2008-VIVIENDA, del 13/12/2008 y de conformidad con el Oficio N° 4414-2010-COFOPRI/OZLAMB del 25/10/2010, Oficio N° 160-2011-COFOPRI/OZLAMB del 14-01-2011, ambos suscritos por el Jefe de la Oficina Zonal Lambayeque- COFOPRI Luis Alberto Pacheco Arroyo, Certificado Catastral del 25-10-2010, expedido por COFOPRI e Informe Técnico N° 5999-2010-Z.R.N°II/OC-CHI-(U), del 02-11-2010 expedido por el Ing. Ernesto Lazo Robles Jefe del Área de Catastro de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, a favor del señor **CRISTOBAL ESPINOZA FUENTES**, identificado con D.N.I.N°17404241, de estado civil soltero. Asimismo se deja constancia que de conformidad al Art. 50° de la norma acotada, la anotación preventiva caducará transcurrido el plazo de un año (01), desde su anotación, siendo susceptible de renovación.


### F) REGISTRO PERSONAL

**F00001:** Inscripciones anteriores a la independización: NINGUNA.- Chiclayo 25 de Enero de 2011

El título fue presentado el 29/10/2010 a las 08:48:02 AM horas, bajo el N° 2010-00068402 del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/ 0.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00016748-12.-CHICLAYO, 25 de Enero de 2011.

  
**Walter Gonzales Hurtado**  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral N° II Sede Chiclayo

Partida N° 11136644

 <b>SUNARP</b> <small>SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS</small>	<b>ZONA REGISTRAL N° II. SEDE CHICLAYO</b> <b>OFICINA REGISTRAL CHICLAYO</b> <b>N° Partida: 11136644</b>
	<b>INSCRIPCIÓN DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES</b> <b>CE:634859/CN:9267987 UBIC.RUR. PREDIO VIRGEN DE LA PUERTA/VALLE CHANCAY</b> <b>LAMBAYEQUE/SECTOR ARMOLIN COD.PRED. 7 6309265_113075 AREA Ha. 0.7542 U.C. 113075</b> <b>FERREÑAFE</b>

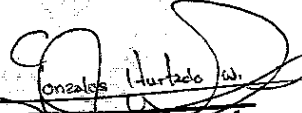
REGISTRO DE PREDIOS  
**RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS**  
**D00002**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.** En virtud del artículo 67° del D.S. 006-2006-VIVIENDA, del 16/03/2006, Ley N°28687, de conformidad con el Oficio N°1698-2012-COFOPRI/OZLAMB de fecha 16 de julio del 2012, suscrito por la abog. Dúllia Yin Mau Torres - Jefe de la Oficina Zonal de Lambayeque - COFOPRI, Certificado Catastral del 11-07-2012, expedido por COFOPRI, Informe Técnico N°5051-2012-Z.R.N°II/OC-CHI-(R) del 380-07-2012, suscrita por el Ing. Ernesto Lazo Robles. Se extiende la presente ANOTACION PREVENTIVA, al haberse iniciado el trámite ante COFOPRI del Procedimiento Administrativo Integral de Declaración de la Propiedad mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio plantada por **CRISTOBAL ESPINOZA FUENTE**, identificado con DNI N°17404241, soltero, sobre un área de **0.7542 Has.** De acuerdo al siguiente detalle:


COD_REF_CATASTRAL	: 7_6309265_113075
AREA_HÁS	: <b>0.7542</b>
PERÍMETRO	: 363.50
CENTROIDE_E:	: 634859
CENTROIDE_N	: 9267987
DEPARTAMENTO	: LAMBAYEQUE
PROVINCIA	: FERREÑAFE
DISTRITO	: FERREÑAFE
SECTOR	: ARMOLIN
VALLE	: CHANCAY LAMBAYEQUE
PREDIO	: VIRGEN DE LA PUERTA

\*Asimismo se deja constancia que de conformidad al Art. 50° de la norma acotada, la anotación preventiva caducará transcurrido el plazo de un año (01), desde su anotación, siendo susceptible de renovación.

El título fue presentado el 04/05/2012 a las 12:57:10 PM horas, bajo el N° [REDACTED] Diario 0030. Derechos cobrados S/ 0.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00004404-06.- Inscripción exonerada del pago de tasas registrales, de conformidad con la Ley N°29802 publicada el 31-10-2011.- CHICLAYO, 10 de Mayo de 2012.

  
**Walter Gonzales Hurtado**  
**REGISTRADOR PÚBLICO**  
**Zona Registral N° II Sede Chiclayo**

Partida N° 11136644

 <b>SUNARP</b> <small>SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS</small>	<b>ZONA REGISTRAL N° II. SEDE CHICLAYO</b> <b>OFICINA REGISTRAL CHICLAYO</b> <b>N° Partida: 11136644</b>
	<b>INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES</b> <b>CE:634859/CN:9267987 UBIC.RUR. PREDIO VIRGEN DE LA PUERTA/VALLE CHANCAY</b> <b>LAMBAYEQUE/SECTOR ARMOLIN COD.PRED. 7_6309265_113075 AREA Ha. 0.7542 U.C. 113075</b> <b>FERREÑAFE</b>

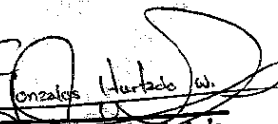
REGISTRO DE PREDIOS  
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C00001

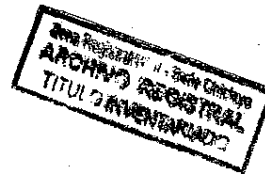
PROPIETARIO : CRISTOBAL ESPINOZA FUENTES estado:civil: soltero con D.N.I N° 17404241

**DERECHO DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.-** Mediante Resolución Jefatural N°630-2011-COFOPRI/OZLAMB del 23-06-2011, el titular **CRISTOBAL ESPINOZA FUENTES**, ha sido declarado propietario por Prescripción Adquisitiva de Dominio, del predio rural inscrito en la Partida Electrónica N°11136644 del Registro de Predios a cargo de la SUNARP, con una extensión de **0 ha. 7,542 m2**, con Código de referencia Catastral N° **7\_6309265\_113075**, ubicado en el Sector Armolin, Valle Chancay - Lambayeque, distrito de Ferreñafe, provincia de Ferreñafe, departamento de Lambayeque, con los datos técnicos que constan en el Certificado de Información Catastral del 09-05-2013.

U.C.	: 113075
COD_REF_CATASTRAL	: 7_6309265_113075
AREA_HÁS	: 0.7542
PERIMETRO_m	: 363.50
CENTROIDE_E	: 634859
CENTROIDE_N	: 9267987
DEPARTAMENTO	: LAMBAYEQUE
PROVINCIA	: FERREÑAFE
DISTRITO	: FERREÑAFE
SECTOR	: ARMOLIN
VALLE	: CHANCAY - LAMBAYEQUE
PREDIO	: VIRGEN DE LA PUERTA

El título fue presentado el 13/05/2013 a las 03:21:12 PM horas.  
Diario 0030. Derechos cobrados S/0.00 nuevos soles con Recibo(S) Número(S) 00003632-03.  
Inscripción exonerada del pago de tasas registrales, de conformidad con la Ley N°29802 publicada el 31-10-2011, CHICLAYO, 31 de Mayo de 2013.

  
**Walter Gonzales Hurtado**  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral N° II Sede Chiclayo



SEDE: CHICLAYO CHICLAYO  
ZONA REGISTRAL II SEDE CHICLAYO

RECISO No. 2012-06-00004404

MONTO S/. .00

FECHA 04/05/2012 - 12:57:12 PM HRS

HOJA No. 1234780

CAJAO6

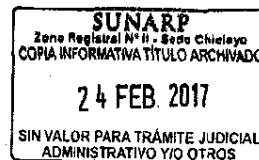


660 01

IMPRESO EN CENTRO PAPELERO DE MONTE S.A. - TREGUAYO - HUANUCO 20088

R.U.C. N° 20314210396

N° A-6052657





PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento



"Año de la Integración Nacional y el Reconocimiento de Nuestra Diversidad"

Chiclayo, 27 de marzo de 2012

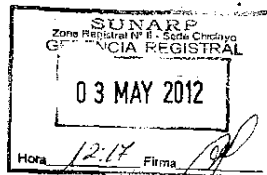
**OFICIO N° 0638-2012-COFOPRI/OZLAMB**

Doctor,

**RAFAEL IVAN PANTOJA BARBOZA**

Gerente Registral de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

Presente.-



**Asunto** : Anotación Preventiva

Es grato dirigirme a Usted, para saludarlo cordialmente y en virtud de lo previsto por el artículo 50° del **Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA**, Reglamento del **Decreto Legislativo N° 1089** que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, **SOLICITARLE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA** del procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio del predio que se detalla a continuación:

Partida N°: 11136644

Código de Referencia Catastral: 7\_6309265-113075

Area\_Ha: 0.7542

Nombre del Predio: "Virgen de la Puerta"

Sector: ARMOLIN

Valle: Chancay - Lambayeque

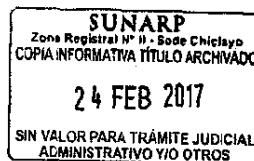
Distrito y provincia: Ferreñafe

Departamento: Lambayeque

Nombre del Solicitante: Cristobal Espinoza Fuentes

Documento Nacional de Identidad N°: 17404241

Estado Civil: Soltero



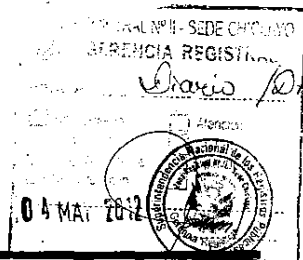
Hago propicia la oportunidad para expresarle las muestras de mi consideración y alta estima.

Atentamente,

**DUILIA YIN MATI TORRES**

Jefe

Oficina Zonal de Lambayeque



Teléfono: (074) 232076

Dirección: Calle Leoncio Prado N° 1040 - Chiclayo





**SUNARP**

SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS  
ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO

**ESQUELA DE OBSERVACION**

000 03

**PROPIEDAD INMUEBLE (PI 077)**

Nro de TITULO : 2012-00034780  
Fecha de Presentación : 04/05/2012  
Máxima Fecha Reingreso  
Pago de Mayor Derecho : 23/07/2012  
Fecha de Vencimiento : 31/07/2012  
\*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor:  
DULIA YIN MAU TORRES  
Jefe Zonal Lambayeque-COFOPRI

- 1.- ACTOS INSCRIBIBLES : Anotación preventiva de Prescripción Adquisitiva  
2.- ANTECEDENTE REGISTRAL : P.E. N°1136644  
3.- REFERENCIA : Oficio N°0638-2012-COFOPRI/OZLAMB

**RAZONES PARA OBSERVAR:**

Sírvase adjuntar el respectivo certificado de información catastral del predio materia de declaración de propiedad, expedido por COFOPRI, de conformidad con el Art. 50 del D.S. 032-2008-VIVIENDA, el mismo que establece: (...) para la anotación preventiva respecto de un predio rústico no inscrito el Registrador deberá extender una partida registral en base al certificado de información catastral del predio materia del procedimiento de declaración de propiedad que remita COFOPRI...

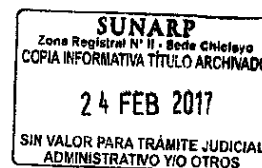
**4.- SUGERENCIA:**

Sírvase adjuntar la documentación solicitada a efectos de proceder conforme a lo solicitado.

**5.- SUSTENTO LEGAL:**

- Art. 2011 al 2017 del Código Civil
- Art. 31, 32 y 40, del Reglamento General de los Registros Público.
- Art. 50 del D.S. 032-2008-VIVIENDA

Derechos Pendientes de Pago S/. 0.00  
Chiclayo, 24 de Mayo de 2012.



La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 30.03.2005. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 1

68402



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

000 05

"Año de la Integración Nacional y el Reconocimiento de Nuestra Diversidad"

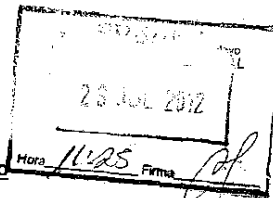
Chiclayo, 16 de julio de 2012

**OFICIO N° 1698-2012-COFOPRI/OZLAMB**

Doctor.

**RAFAEL IVAN PANTOJA BARBOZA**

Gerente Registral de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo

Presente.-Asunto : Subsana ObservaciónReferencia : Oficio N° 039-2012-Z.R.N° II-RP/CHIC/WGH (Solicitud 2012039714)

Es grato dirigirme a Usted, para saludarlo cordialmente y a la vez comunicarle que estamos adjuntando el Certificado de Información Catastral requerido mediante **ESQUELA DE OBSERVACIÓN** (Número de Título: 2012-00034780), emitida a raíz de la calificación del Oficio N° 0638-2012-COFOPRI/OZLAMB, en el que se solicitó la **ANOTACIÓN PREVENTIVA** del procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio del predio que se detalla a continuación:

Partida N°: 11136644

Código de Referencia Catastral: 7\_6309265-113075/

Área Ha: 0.7542/

Nombre del Predio: "Virgen de la Puerta"/

Sector: ARMOLIN

Valle: Chancay – Lambayeque

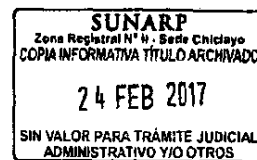
Distrito y provincia: Ferreñafe

Departamento: Lambayeque

Nombre del Solicitante: Cristobal Espinoza Fuentes

Documento Nacional de Identidad N°: 17404241

Estado Civil: Soltero



Solicitando se tenga por subsanada la observación formulada, hago propicia la oportunidad para expresarle las muestras de mi consideración y alta estima.

Atentamente,

DULIA YIN MAU TORRES  
Jefe

Oficina Zonal de Lambayeque



LAP/ylm

Dirección: Calle Leoncio Prado N° 1040 – Chiclayo

Tel: (074) 232076

ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

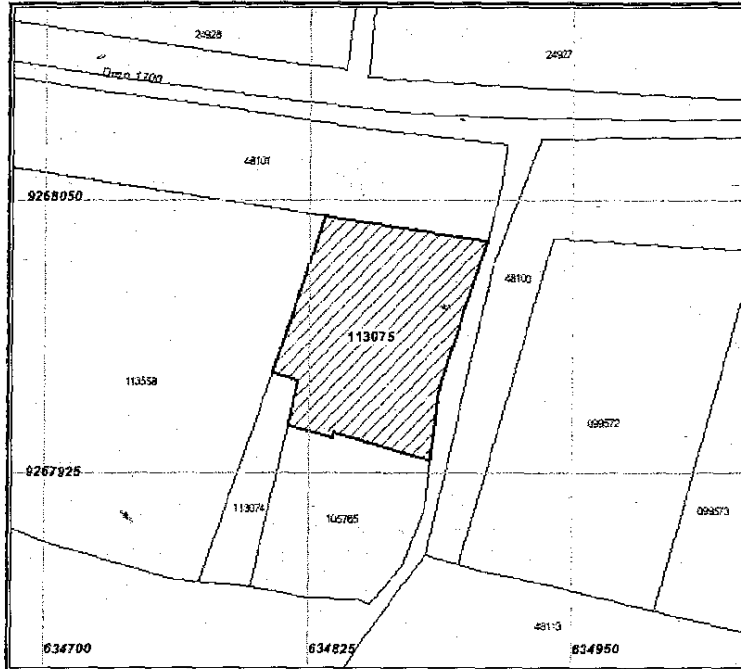
COFOPRI

CERTIFICADO DE INFORMACION CATASTRAL

(Predios de Costa y Sierra)

Vivienda

000 04



TITULAR CATASTRAL:

apellidos y nombres:  
ESPINOZA FUENTES, CRISTOBAL

**SUNARP**  
Zona Registral N° 11 - Sede Chiclayo  
COPIA INFORMATIVA TÍTULO ARCHIVADO  
24 FEB 2017  
SIN VALOR PARA TRÁMITE JUDICIAL  
ADMINISTRATIVO Y/O OTROS

DATOS DEL PREDIO:

CUC(\*):  
COD\_REF\_CATASTRAL: 7\_6309265\_113075  
ESCALA DE IMPRESION: 2500  
ESCALA\_LEVANTAMIENTO: 1:2500  
ÁREA\_ha: 0.7542  
PERIMETRO\_m: 363.50  
CENTROIDE\_E: 634858  
CENTROIDE\_N: 9267987  
Departamento: LAMBAYEQUE  
Provincia: FERREÑAFE  
Distrito: FERREÑAFE  
Sector: ARMOLIN  
Caserío:  
Valle: CHANCAY - LAMBAYEQUE  
Nombre del Predio: VIRGEN DE LA PUERTA  
MÉTODO\_LEVANTAMIENTO: FOTOGRAMETRICO  
MÉTODO\_CÁLCULO\_ÁREA: CARTESIANO  
Datum Horizontal: PSAD56

FECHA: 11/07/2012

**SUNARP**  
ARCHIVO REGISTRAL  
Título: 34780  
Fecha: 04.1.25.12  
Plano: 1 de 1  
Tomo:

**PEDRO PABLO YOVERA SIFUORI**  
INGENIERO AGRÓNOMO  
Reg. del Colegio de Ingenieros N° 8285  
PROFESIONAL RESPONSABLE

**DULIA VIN MALI TORRES**  
JEFE  
Oficina Zonal de Lambayeque  
COFOPRI  
JEFE OFICINA ZONAL

\*La asignación del código único catastral (cuc) se implementará en coordinación con el sistema nacional integrado de catastro.  
Nota: para su presentación al registro de predios, en los trámites de modificación y/o inscripción, se adjunta el archivo digital del predio.

Se emite el certificado de información catastral en el sistema local geodésico provincial sudamericano 1956 - psad 56, en vista que aún no se cuenta con los parámetros de transformación al sistema world geodetic system - wgs84 a cargo de instituto geográfico nacional - ign (resolución Jefatura N° 086-2011-ign/vsa/03c)



Autent. catastral gob.pe  
Página 1 de 1

SUNARP  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo  
ÁREA DE CATASTRO

ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO  
ÁREA DE CATASTRO

**INFORME TECNICO N° 5051-2012-Z.R. N° II/OC-CHI-(R)**

: Dr. (a) IRVING SANABRIAS ROJAS

: ING. ERNESTO LAZO ROBLES.

Jefe Área de Catastro

SUNTO

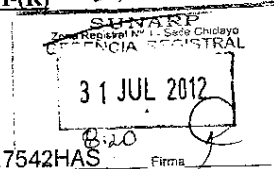
: ANOTACION PREVENTIVA / FERREÑAFE / 0.7542HAS

REFERENCIA

: 2012/034780

FECHA

: Chiclayo, 30 de Julio del 2012.



Es grato dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia, a fin de informarle que se ha efectuado el estudio técnico del expediente con base a la documentación presentada por el interesado, en los siguientes términos.

**ANTECEDENTES.**

**1.1 Documentos técnicos recepcionados**

Oficio N° 1698-2012-COFOPRI/OZLAMB, certificado catastral, CD.

**1.2 Documentos de estudio**

Base gráfica de registro de predios, SIR.

**EVALUACIÓN TÉCNICA**

**2.1 Aspectos de Carácter técnico registral**

Realizada la búsqueda en el sistema registral no se encontró antecedente de inscripción definitiva del predio denominado "Virgen de la Puerta" con UC 113075 ubicado en el distrito y provincia de Ferreñafe, departamento de Lambayeque con un área de 0.7542has.

Cabe indicar que en la partida 111.36644 se encuentra inscrita una anotación preventiva del predio denominado "Virgen de la Puerta" con UC 113075 ubicado en el distrito y provincia de Ferreñafe, departamento de Lambayeque con un área de 0.7542has, la cual a la fecha se encuentra caduca.

**2.2 Aspecto de carácter Técnico operativo**

Visto el expediente se solicita la anotación de prescripción adquisitiva del predio del predio denominado "Virgen de la Puerta" con UC 113075 ubicado en el distrito y provincia de Ferreñafe, departamento de Lambayeque con un área de 0.7542has.

Revisada la documentación adjunta se indica lo siguiente:

✓ Ingresada la base gráfica digital a la base gráfica de registro de predios el área y perímetro coinciden con lo indicado en certificado catastral.

**CONCLUSIONES.**

**Conforme desde el aspecto técnico.**

Es cuanto se debe informar a Ud. para su conocimiento y demás fines.

Nota:

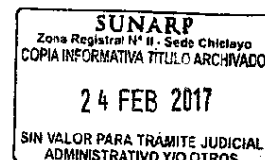
No se ha podido determinar si dicho predio se encuentra superpuesto con otro predio inscrito ya que de acuerdo al avance de la actualización de la base gráfica única e integral, no se cuenta con todas las partidas actualizadas inscritas del registro de predios.

Atentamente,

ELR/RCOV

Copia : Archivo.

Adjunto : Documentación completa del expediente.



**SUNARP**

SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

**ANOTACION DE INSCRIPCION**

REGISTRAL Nº II SEDE CHICLAYO  
REGISTRAL CHICLAYO

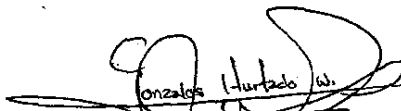
TITULO Nº : 2012-00034780  
Fecha de Presentación : 04/05/2012

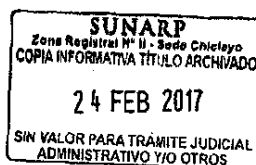
Se deja constancia que se ha registrado lo siguiente :

ACTO	PARTIDA Nº	ASIENTO
RURAL - ANOTACION PREVENTIVA	11136644	D0002
DE DOMINIO		

Se informa que han sido incorporados al Indice de Propietarios la(s) siguiente(s)  
persona(s):

Derechos pagados : S/0.00 nuevos soles, derechos cobrados : S/0.00 nuevos soles y  
Derechos por devolver : S/0.00 nuevos soles.  
Recibo(s) Número(s) 00004404-06. CHICLAYO, 22 de Agosto de 2012.

  
Walter Gonzales Hurtado  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral Nº II Sede Chiclayo





PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Organismo de Formalización  
de la Propiedad Informal  
COFOPI

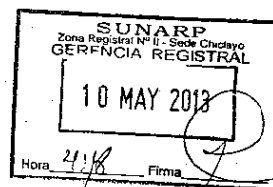
Oficina  
Zonal Lambayeque

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

Chiclayo, 09 MAYO 2013

**OFICIO N° 1095 -2013-COFOPRI/OZLAMB**

Señor Doctor:  
**MANUEL MALLQUI LUZQUIÑOS**  
Gerente Registral de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo.  
Ciudad.-



**ASUNTO : INGRESO DEL CERTIFICADO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD RURAL DE LA UC N° 113075, PARA SU INSCRIPCIÓN.**

**REFERENCIA : Anotación Preventiva Partida N° 1136644.**

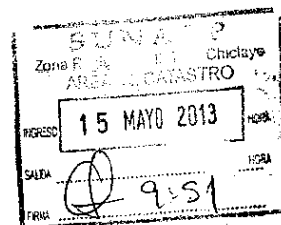
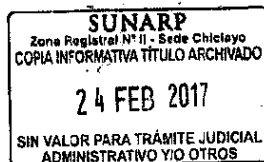
Es grato dirigirme a usted, para saludarlo cordialmente y al mismo tiempo solicitarle se sirva ordenar a quien corresponda proceda a la **INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO REGISTRADO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD RURAL** a favor de **Cristóbal Espinoza Fuentes**, respecto del predio denominado "VIRGEN DE LA PUERTA", identificado con **UC N° 113075**, de un área de 0.7542 Hás. (modo de cálculo cartesiano), ubicado en el distrito y provincia de Ferreñafe, departamento de Lambayeque; para tal efecto se adjunta el respectivo Certificado de Información Catastral y el CD que contiene la Base Gráfica de la UC 113075.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

**Arq. JOSÉ BALTAZAR FLORES MINO**  
Jefe  
Oficina Zonal de Lambayeque

JBFM/mama



**ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO**  
**GERENCIA REGISTRAL**

PASE A: *Siempre*

<input type="checkbox"/> Ingreso al Diario	<input type="checkbox"/> Doc. Archivado	<input type="checkbox"/> Informe
<input type="checkbox"/> Urgente	<input type="checkbox"/> Conocimiento	<input type="checkbox"/> Opinión
<input type="checkbox"/> Téngase Presente	<input type="checkbox"/> Atención	<input type="checkbox"/> Otro

97 (01)

**CERTIFICADO REGISTRADO DE  
DECLARACIÓN DE PROPIEDAD RURAL**

**COFOPRI**



**Presidencia de la República del Perú**

Zona Registral N° II - Sede Chiclayo  
**ARCHIVO REGISTRAL**  
TÍTULO INVENTARIADO

**SUNARP**  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo  
COPIA INFORMATIVA TÍTULO ARCHIVADO  
**24 FEB 2017**  
SIN VALOR PARA TRÁMITE JUDICIAL  
ADMINISTRATIVO Y/O OTROS

**ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN  
DE LA PROPIEDAD INFORMAL**

**OLLANTA HUMALA TASSO**  
Presidente Constitucional de la República

## CERTIFICADO REGISTRADO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD RURAL

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en el marco del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorga el presente CERTIFICADO a favor de:

ESPINOZA FUENTES CRISTOBAL L.E./D.N.I. 17404241 SOLTERO(A)

A quien (es) en adelante se le (s) denominará "EL (LA) (LOS) TITULAR (ES)", en los términos siguientes:

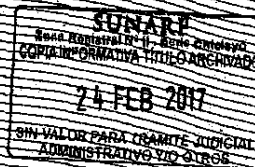
### PRIMERO

Mediante Resolución Jefatural N° 630-2011-COFOPRI/OZLAMB del 23 de Junio del 2011, EL (LA) (LOS) TITULAR(ES) han sido declarados propietarios por prescripción adquisitiva de dominio, del predio rural inscrito en la Partida Electrónica N° 11138644 del Registro de Predios a cargo de la SUNARP, con una extensión de 0 ha 7,542 m<sup>2</sup>, con Código de Referencia Catastral N° 7\_6309265\_113075, ubicado en el Sector ARMOLIN, Valle CHANCAY, LAMBAYEQUE, distrito de FERRENAFE, provincia de FERRENAFE, departamento de LAMBAYEQUE, con los datos técnicos que constan en el Certificado de Información Catastral que, como Anexo, forma parte integrante del presente certificado, en adelante EL PREDIO.

### SEGUNDO

COFOPRI declara que la Resolución Jefatural N° 630-2011-COFOPRI/OZLAMB del 23 de Junio del 2011, ha quedado firme y en consecuencia emite el presente certificado para la inscripción de los actos que se indican a continuación:

- ☒ Derecho de Propiedad a favor de EL (LA) (LOS) TITULAR(ES).
- ☐ Independización de EL PREDIO, de la(s) Partida(s) N°(s)....., según plano adjunto.
- ☐ Acumulación de los predios inscritos en las partidas N°....., según plano adjunto.
- ☐ Cancelación de todas las cargas, gravámenes que afectan al PREDIO, así como de cualquier derecho, circunstancia u obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario.
- ☐ Cierre de Partidas.....
- ☐ Anotación de correlación, en la(s) Partida(s) N°(s).....
- ☐ Otros actos necesarios para el saneamiento registral del área prescrita.....





TERCERO

5

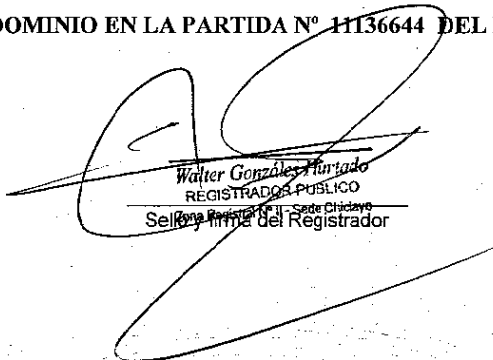
El presente instrumento de formalización tiene mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios a cargo de la SUNARP.

Dado en Lambayeque a los 8 del mes de Mayo de dos mil trece.

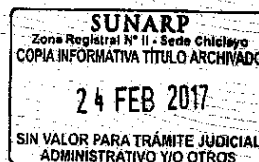


ARQ. JOSE BALTAZAR FLORES MINO  
JEFE DE LA OFICINA ZONAL LAMBAYEQUE  
COFOPRI

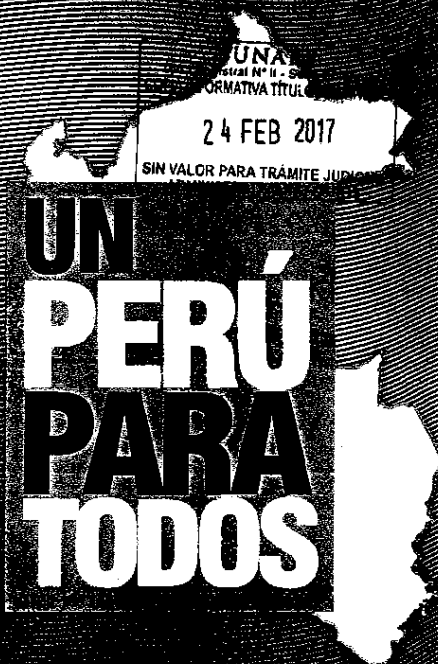
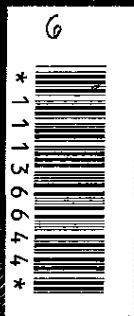
INSCRITO EL DOMINIO EN LA PARTIDA N° 11136644 DEL REGISTRO DE PREDIOS



Walter González Hurtado  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Sello y firma del Registrador



REGISTRADO TITULO DE PROPIEDAD REGISTRADO TITULO DE PROPIEDAD REGISTRADO TITULO DE PROPIEDAD REGISTRADO TITULO DE PROPIEDAD REGISTRADO TITULO DE PROPIEDAD REGISTRADO



Inscrito en el REGISTRO DE PREDIOS

Código de Predio: 11136644

Asiento

*Walter González Hurtado*  
REGISTRADOR PÚBLICO



ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO  
ÁREA DE CATASTRO

**INFORME TÉCNICO N° 3076-2013-Z.R.N.II/OC-OR-CHICLAYO-R**

*INS*

**A :** DR. MARCO HUAMAN HUAMAN  
(REGISTRADOR)  
**DE :** ING. ERNESTO LAZO ROBLES  
(JEFE DEL AREA DE CATASTRO)  
**ASUNTO :** PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO / FERREÑAFE / 0.7542has  
**REFERENCIA :** 2013/36706  
**FECHA :** Chiclayo, Jueves 16 de Mayo del 2013

Es grato dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia, a fin de informarle que se le ha efectuado el estudio técnico del expediente con base a la documentación presentada por el interesado en los siguientes términos.

**1.- ANTECEDENTES.**

**1.1.- Documentos técnicos recepcionados.**

Certificado Catastral, Instrumentos de formalización, CD (Base gráfica), Oficio N°1C95-2013-COFORPI/OZLAMB.

**1.2.- Documentos de estudio.**

Base gráfica del registro de Predios, sistemas registrales.

**2.- EVALUACIÓN TÉCNICA.**

Se ha efectuado la revisión técnica de la documentación remitida, encontrándose los siguientes:

**2.1.- Aspectos de carácter técnico registral.**

En la partida N°1113664 se encuentra inscrito la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio del predio con UC.113075 de un área de 0.7542has, ubicado en el distrito y provincia de Ferreñafe del departamento de Lambayeque.

**2.2.- Aspectos de carácter técnico operativo.**

Visto el expediente, trata de la prescripción definitiva del predio anotado en la partida N°11136644 con un área de 0.7542has.

**En mérito a la documentación adjunta, se indica:**

Los datos técnicos consignados en certificado catastral y certificado de declaración de propiedad coincide con lo arrojado por la base digital adjunta y partida registral (T.A.2012-34780 del 04/05/2012), siendo conforme.

**3.- CONCLUSIONES.**

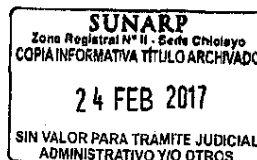
Desde el punto de vista técnico, CONFORME DE CALIFICACIÓN CATASTRAL.

Es cuanto se debe informar a Ud. para su conocimiento y demás fines.

Atentamente,  
KRE

Copia : Archivo  
Adjunto : Documentación completa del expediente

*[Firma]*  
Ing° Ernesto Lazo Robles  
JEFE DE AREA DE CATASTRO  
Zona Registral N° II Sede Chiclayo





**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

**ANOTACION DE INSCRIPCION**

ZONA REGISTRAL N° II. SEDE CHICLAYO  
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO

TITULO N° : 2013-00036706  
Fecha de Presentación : 13/05/2013

Se deja constancia que se ha registrado lo siguiente :

ACTO	PARTIDA N°	ASIENTO
RURAL - PRESCRIPCION	11136644	C0001
ADQUISITIVA DE DOMINIO		

Se informa que han sido incorporados al Índice de Propietarios la(s) siguiente(s) persona(s):

Partida N° 11136644 ESPINOZA FUENTES CRISTOBAL

Derechos pagados : S/.0.00 nuevos soles, derechos cobrados : S/.0.00 nuevos soles y  
Derechos por devolver : S/.0.00 nuevos soles.  
Recibo(s) Número(s) 00003892-03. CHICLAYO, 03 de Junio de 2013.

*Gonzales Hurtado W.*  
**Walter Gonzales Hurtado**  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral N° II Sede Chiclayo

ESTE TITULO CONSTA DE 12 FOLIOS

**SUNARP**  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo  
COPIA INFORMATIVA TITULO ARCHIVADO  
24 FEB 2017  
SIN VALOR PARA TRÁMITE JUDICIAL  
ADMINISTRATIVO Y/O OTROS