

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA DE DERECHO



Ampliación de las competencias de los notarios para la atención de prescripciones adquisitivas de dominio referidos a predios rústicos

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ABOGADO

AUTOR

Julia Lisset Irigoin Fernandez

ASESOR

Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños

<https://orcid.org/0000-0003-2236-0464>

Chiclayo, 2023

**Ampliación de las competencias de los notarios para la atención
de prescripciones adquisitivas de dominio referidos a predios
rústicos**

PRESENTADA POR
Julia Lisset Irigoín Fernandez

A la Facultad de Derecho de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de

ABOGADO

APROBADA POR

Cristian Ociel Caballero Arroyo
PRESIDENTE

Víctor Javier Sánchez Seclen
SECRETARIO

Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños
VOCAL

Dedicatoria

A mis padres Paulino y María, por su apoyo y amor incondicional para lograr cada una de mis metas, siendo esta tesis una manera de reconocer a todo el sacrificio puesto para que yo culmine mis estudios.

Agradecimientos

Agradezco a Dios por ayudarme a cumplir este sueño anhelado; a mis padres, que me apoyaron con sus oraciones, por quienes estoy inmensamente agradecida. Asimismo, a mi enamorado Eber, por su amor y apoyo en la realización de este trabajo; y, a mi asesor por la orientación y disponibilidad para que la presente investigación pueda llegar a culminar de manera satisfactoria.

TESIS II - ARTICULO CIENTIFICO

INFORME DE ORIGINALIDAD

15%

INDICE DE SIMILITUD

15%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

5%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	3%
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%
3	idoc.pub Fuente de Internet	1%
4	repositorio.autonoma.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	repositorio.uap.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	1%
7	renati.sunedu.gob.pe Fuente de Internet	1%
8	revistas.unsaac.edu.pe Fuente de Internet	<1%
9	vbook.pub Fuente de Internet	<1%

Índice

Resumen.....	6
Abstract.....	7
Introducción.....	8
Revisión de literatura.....	11
Materiales y métodos.....	18
Resultados y discusión.....	18
Conclusiones.....	33
Recomendaciones.....	34
Referencias.....	34
Anexos.....	37

Resumen

La presente investigación tiene como objetivo establecer los fundamentos para la incorporación de la competencia de los notarios en la ley notarial en asuntos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, utilizando la metodología cuantitativa, sirviéndose de la técnica del fichaje y de la encuesta, cuyos instrumentos utilizados fueron las fichas textuales, de resumen y el cuestionario, el cual contó con preguntas enfocadas en las hipótesis planteadas en el trabajo de investigación, las cuales fueron contestadas por los notarios. Entre los resultados se obtuvo que, si es factible ampliar la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva de dominio porque es una vía alternativa para descongestionar el sistema judicial, y a su vez, coadyuvaría a solucionar los diversos problemas y falencias que presenta la instancia administrativa, a fin de prevenir y responder con ligereza las necesidades que invocan los poseedores de predios rústicos. Se concluye que, los fundamentos para incorporar en la competencia notarial asuntos de usucapión de predios rústicos, radican en los prolongados plazos y la carga excesiva que tiene el poder judicial y los gobiernos regionales. Es por este motivo que, la función notarial ha cobrado relevancia en la ciudadanía, al otorgar certeza, celeridad y seguridad jurídica, por lo que debe estar habilitado para declarar la prescripción no solo de predios urbanos, sino también de predios rústicos.

Palabras clave: competencia notarial, prescripción adquisitiva de dominio, predios rústicos.

Abstract

The objective of this research is to establish the foundations for the incorporation of the notaries' competence in the notarial law in matters of acquisitive prescription of domain of rural properties, using the quantitative methodology, using the technique of the fichaje and the survey, whose instruments used were the textual and summary cards and the questionnaire, which had questions focused on the hypotheses raised in the research work, which were answered by the notaries. Among the results, it was obtained that it is feasible to expand the notary's competence in matters of acquisitive prescription of domain because it is an alternative way to decongest the judicial system, and at the same time, it would help to solve the various problems and shortcomings presented by the administrative instance, in order to prevent and respond promptly to the needs invoked by the owners of rural properties. It is concluded that the reasons for incorporating usucaption of rural properties into the notary's jurisdiction are due to the long periods of time and the excessive burden of the judiciary and the regional governments. It is for this reason that the notary function has gained relevance in the citizenship, by granting certainty, celerity and legal certainty, so he/she should be authorized to declare the prescription not only of urban properties, but also of rustic properties.

Keywords: notarial competence, acquisitive prescription of domain, rustic properties.

Introducción

Como los diversos operadores del derecho, la competencia notarial contribuye de forma significativa en la sociedad al otorgar celeridad y seguridad jurídica. Sin embargo, la actuación notarial en materia de usucapión, se encuentra limitada, al otorgar el legislador competencias solo para predios urbanos, ocasionando en lo posesionarios de tierras rústicas, una incertidumbre, al tener que elegir entre la vía judicial o administrativa el saneamiento de sus predios.

En ese sentido, en el ámbito internacional, en España, el notario, solo tiene facultades para tramitar expedientes de dominio, cuya finalidad consiste en crear un título válido y eficaz que sirva para inscribir en el registro de la propiedad, la titularidad de un bien inmueble; encontrándose limitado para realizar trámites de usucapión, debido a que son facultades exclusivas de los fueros judiciales (Pardeiro, 2022).

En Colombia, la ley N° 1183, asignó competencias al sector notarial referente a la declaratoria de prescripción adquisitiva de predios urbanos; sin embargo, la sentencia C-1159-2008, declaró inexecutable los artículos 10 al 14 de la referida ley, los cuales hacían referencia a la facultad que tenía el notario para declarar la prescripción, así como los requisitos y procedimientos que se tenía que cumplir. Lo cual refleja una limitación al sector notarial al considerar que esta institución jurídica solo puede ser tramitada en el ámbito jurisdiccional.

Asimismo, en Argentina, la ley N° 24.374, permite a los escribanos realizar trámites de regularización dominial, el cual consiste en que los ocupantes de buena fe de inmuebles urbanos o rurales, para beneficiarse de dicho régimen deben acreditar una ocupación de tres años de manera pública, pacífica y continua. No obstante, tendrán que esperar diez años de la inscripción registral del acta, para que se produzca el derecho de consolidación de dominio siempre que no exista oposición. Esto refleja que la norma argentina, solo facultad al notario a otorgar escrituras de consolidación de dominio, mas no tiene la atribución de decretar la prescripción.

Ante este panorama, Justo (2021) considera que se debe dar facultades al notario para realizar prescripciones adquisitivas y no solo trámites de regularización dominial, debido a que la función notarial responde a las necesidades de las personas que acuden al sistema notarial, con el propósito de que constate los hechos o situaciones jurídicas que invocan, a fin de que estos logren su trascendencia, autenticidad y fuerza probatoria.

En el ámbito nacional, el Tribunal Registral, afirma que el notario es un tramitador y declarante del derecho, por lo que debe cumplir con el debido procedimiento y evaluar de forma fehaciente las pruebas suministradas por el solicitante, cuando declare la prescripción

adquisitiva (Resolución N° 586-2021-SUNARP-TR). En ese orden de ideas, Tinajeros (2022) señala que, la usucapión es el medio por excelencia de adquirir la propiedad para unos y de perderla para otros.

De igual manera, la jurisprudencia, indica que la usucapión, es una institución jurídica que reviste una investidura formal, a través de la cual la posesión se convierte en propiedad. Por eso se dice, que mediante la usucapión el posesionario alcanza la titularidad del bien, por haber ejercido una posesión continuada durante todo el tiempo que fija la ley (Casación N° 2782-2018, 2020, fj.9).

En ese sentido, debido a la importancia de esta institución jurídica, las leyes N° 27157 y 27333, otorgaron facultades a los notarios para la declaración de la propiedad mediante la usucapión, la misma que ha demostrado ser una vía efectiva para el saneamiento de predios, conllevando un descongestionamiento en los juzgados.

Sin embargo, en las normas precedentemente citadas, la competencia notarial se encuentra dirigida para tramitar la prescripción de predios urbanos, lo que significa que, aquel poseedor rural que cumpla con todos los requisitos y realice explotación económica del bien, y quiera obtener la titularidad del mismo, solo tendrá la opción de acudir a la vía judicial o administrativa, siendo estos procesos, en su desarrollo extensos y complicados. Debido a que, uno de los aspectos más relevantes que hacen compleja la actividad judicial, es la excesiva carga procesal (873 376) y la tasa de congestión (4.16) en el ámbito jurisdiccional (Boletín Estadístico Institucional, 2022).

Por tanto, el legislador debe considerar que la prescripción adquisitiva vista desde un enfoque notarial resultaría más factible a fin de lograr la titularidad de la propiedad, debido a que la sociedad se ha visto beneficiada de la actuación notarial por la celeridad y seguridad jurídica que otorga, por lo que se ha constituido como un mecanismo alternativo al poder judicial (Tarazona, 2021).

De modo que, si con el transcurrir de los años, el legislador sigue limitando las competencias notariales en materia de prescripción, a efecto de que sea el notario quien pueda efectuar la declaración de propiedad de predios rurales, se acrecentará la carga procesal en el país, debido a que las instituciones del Estado con facultades vigentes para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio, cuentan con excesivos plazos y barreras procesales, lo cual denota una desventaja para las personas que requieren formalizar sus bienes.

Es por ello que, la problemática a desarrollar en este artículo científico es ¿Cuáles serán los fundamentos para la incorporación de la competencia de los notarios en la ley notarial en asuntos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos?

La presente investigación permitirá brindar los fundamentos necesarios para ampliar las funciones notariales, a fin de que declaren la propiedad por usucapión no solo de predios urbanos, sino también de predios rústicos, y así propiciar su titularidad que hasta la fecha demanda mayor tiempo y dinero.

El aporte práctico es brindar mayores alternativas para solicitar el reconocimiento de propiedad, bajo una actuación rápida y segura, que permita a los poseedores de predios rurales alcanzar la formalidad predial, la titularidad e inclusive un mayor valor económico de su bien.

El aporte metodológico, es que, a través de la ruta cuantitativa, se realizaron las encuestas dirigidas a los notarios, obteniéndose como respuestas; la conformidad de ampliar las competencias notariales, debido a que brindan celeridad, certeza y seguridad. Por lo que, dichos resultados sirvieron como base a la hora de sustentar la factibilidad y los fundamentos para incorporar en la competencia notarial asuntos de usucapión para predios con naturaleza rural.

La importancia de investigación, radica en que, de lograrse ampliar la competencia notarial en temas de prescripción adquisitiva de predios rústicos, mediante la modificatoria del artículo 5 de la ley N°27333, se logrará responder a la necesidad que tienen los poseedores de lograr la formalidad de su predio rural ante la SUNARP, con la finalidad de propiciar al poseedor una vía efectiva para el saneamiento de su bien inmueble y a su vez, garantizar que su trámite no solo será expeditivo sino eficaz.

El objetivo general del estudio es establecer los fundamentos para la incorporación de la competencia de los notarios en la ley notarial en asuntos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos. Los objetivos específicos son: explicar la competencia notarial y el proceso de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos teniendo en cuenta la doctrina, la jurisprudencia y la norma nacional y comparada; diagnosticar las características y competencias de las funciones notariales en la Provincia de Lambayeque, utilizando una encuesta, y, argumentar la teoría y en la realidad la factibilidad de la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos como parte de la competencia notarial.

La hipótesis planteada es, si se entiende que la celeridad, certeza y seguridad jurídica es lo que caracteriza a las competencias de los notarios, entonces los fundamentos relevantes a considerar para la incorporación de la competencia de los notarios en la ley notarial en asuntos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos son: la competencia notarial permite la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, a fin de coadyuvar a descongestionar la carga procesal en la vía judicial; la competencia notarial genera certeza en

la validación del proceso de la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, y, la competencia notarial otorga seguridad jurídica a los predios rústicos adquiridos mediante prescripción adquisitiva de dominio.

El aporte del estudio es brindar propuestas para ampliar las competencias a los notarios que se encuentran estipuladas en la ley N° 27333, para que puedan atender las solicitudes de prescripciones adquisitivas de dominio referidos a predios rústicos, a fin de facilitar el saneamiento físico legal de los predios rurales y así contrarrestar la informalidad que está latente. Del mismo modo, dicha ampliación coadyuvaría a descongestionar la carga procesal en el ámbito jurisdiccional.

Revisión de literatura

1. Antecedentes de estudio

Los antecedentes de estudio de la presente investigación se han iniciado revisando diversas tesis de pregrado y postgrado (nacionales e internacionales), que tengan relación con la investigación a fin de alcanzar los objetivos planteados.

Alvarado Sánchez, J. (2021), en su trabajo investigativo, titulado: “Promover la competencia notarial en la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos con justo título en Chiclayo”, realizada en la Universidad Señor de Sipán, sostiene que se deben ampliar las facultades de los notarios en temas de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos, a raíz de la excesiva carga procesal existente en la vía judicial, para que así de esta manera se cumpla con el principio de economía procesal.

Esta investigación es de gran aporte para el desarrollo de mi marco teórico, puesto a que realiza un estudio detallado respecto de los efectos que se generarían al ampliarse las facultades del notario en materia de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, con el único fin de brindar al posesionario una vía más ágil para formalizar sus predios.

Nevado Mendoza, E. (2021), en su tesis de pregrado, titulado: “La eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de predios rurales, lima, 2020”, la cual se realizó en la Universidad Autónoma del Perú. Concluyó que el 84% de sus encuestados afirmaron que, si es posible acudir a una vía menos engorrosa, siendo en este caso la notarial, a fin de propiciar la formalidad en el país; toda vez que se ha evidenciado el rol fundamental que ejerce el notario en la sociedad.

Esta tesis realiza una reflexión sobre la eficacia de la vía notarial basándose en una necesidad social existente de permitir tramitar la prescripción adquisitiva de dominio sin distinción o discriminación alguna por el predio que se posee. Es así que esta tesis es de mucho valor porque contribuye con mi análisis respecto a la ampliación de la competencia notarial.

Rodríguez Valencia, A. (2019), en su trabajo titulado: “Evolución del notariado en la ciudad de Guayaquil”, realizada en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil; precisa que la institución notarial ha venido evolucionando en forma conjunta con la normativa, en base a los requerimientos de los problemas de la ciudadanía que surgen en los diferentes ámbitos donde se desarrollan.

Esta investigación es útil porque nos permite realizar un estudio del impacto que tiene la evolución del notariado en la sociedad, como vía factible para que los ciudadanos puedan satisfacer sus necesidades.

Sosa Pajuelo, P. (2019), en su tesis de postgrado: “Prescripción adquisitiva de dominio de predio rustico y la función notarial, en la provincia de barranca, durante el año 2017”, desarrollada en la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión; concluyó que se debe brindar competencias al sector notarial para que realicen prescripciones adquisitivas de dominio de predios rústicos; toda vez que esta vía notarial se caracteriza por la celeridad y seguridad jurídica que brinda.

Esta investigación efectúa un desarrollo respecto al rol protagónico que tiene el notario al momento de otorgar fe y seguridad a los instrumentos notariales. Es así que esta tesis es de mucha utilidad, pues contribuirá como soporte para mi investigación en pro de justificar una ampliación de la competencia notarial.

Llontop Ordinola, A. (2021), en su investigación académica titulado: “Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos”, presentado en la Universidad César Vallejo; precisa que el sector notarial brindará una serie de ventajas, como es la celeridad y seguridad jurídica que buscan los poseedores rurales cuando tramiten un procedimiento de usucapión de predios rústicos.

Esta tesis realiza un estudio respecto de las ventajas que brinda el sector notarial en la realización del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, vista desde un enfoque comparativo con el sistema judicial, la misma que se caracteriza por denotar complejidad e incertidumbre en el trámite del proceso.

2. Bases Teóricas

2.1. La competencia notarial

2.1.1. Definición de notario

La doctrina notarial conceptualiza al notario como aquella persona conocedora del derecho que desempeña una función pública bajo un carácter privado, teniendo la facultad de otorgar fe a hechos o contratos que realicen los ciudadanos, así como elaborar los escritos que requieran y brindar asesoraría a las personas que hacen uso de su servicio (Rimasscca, 2015).

Como se aprecia de lo señalado por el autor, se infiere que, el notario coadyuva en la elaboración y formación de actos civiles, revistiéndoles de veracidad, solemnidad y forma legal.

2.1.2. Función notarial.

Para González (2012), la función notarial no solo se centra en dar forma a un acto jurídico, sino que además está facultado para otorgar fe pública a dicho acto, entendiéndose esta fe como una investidura de certeza en la narración que el notario realiza en el instrumento protocolar o extra protocolar.

En tal sentido, se infiere que, a través de esta función notarial, el notario desempeña una función pública que consiste en la formación, veracidad y validez de todos los documentos notariales.

2.1.3. Funciones y obligaciones del notario.

Las funciones que ejercen los notarios están reguladas en el Texto Único Ordenado (TUO) del reglamento de la ley N° 27157, específicamente en el capítulo II artículo 5°, en donde se enumera diversas funciones que debe cumplir el notario, siendo entre ellas: i) la comprobación de la validez legal de todos los escritos y títulos, ii) la certificación de que se haya cumplido con las publicaciones que la ley exige, a fin de garantizar una correcta publicidad del trámite que se solicita, iii) la notificación a todas las partes involucradas para que puedan hacer uso de su derecho de oposición, si el caso lo requiera, iv) la certificación de la identidad, v) la legalización de sus firmas de los interesados o de sus representantes, etc.

Por otro lado, respecto a sus obligaciones, el Decreto Legislativo del Notariado 1049, en el artículo 16°, enumera las obligaciones que debe respetar el notario, siendo algunas de ellas las siguientes:

Obligatoriedad del servicio: quiere decir que el notario, al ejercer un servicio público está obligado a garantizar su servicio y a no negarlo a las personas que lo soliciten; salvo, cuando versen actos de contenido ilícito o inmoral.

Continuidad del servicio: se debe precisar que el servicio que realiza el notario es a favor a la sociedad; en ese sentido, la ley establece la asistencia obligatoria del notario a su despacho.

Respeto del secreto profesional: este consiste en que el sector notarial tiene el derecho y el deber de guardar secreto profesional con los ciudadanos que acuden a sus despachos a solicitar sus servicios e incluso después de haber ya concluido dicha prestación.

2.1.4. Marco legal en el Perú

La competencia notarial está regulada mediante diversos instrumentos normativos, donde se precisa las funciones, formalidades y los asuntos no litigiosos de los cuales es competente el notario. En ese sentido, tenemos el D. Leg. N° 1049, en donde se detalla las diferentes acciones, obligaciones, derechos y la forma como determinados actos deben emitirse por él.

Asimismo, tenemos la ley N° 26662, esta norma legal atribuye al notario otras competencias que anteriormente eran de exclusividad del sistema judicial. En esta misma línea, también tenemos a la ley N° 27333, la cual faculta a los notarios en el tema de regularización de predios que estén ubicados en el sector urbano.

Finalmente, está el TUO del reglamento de la ley N° 27157, en donde se enumera las diversas funciones que debe cumplir el notario en su labor; y a su vez, otorga al sector notarial facultades para realizar actos de prescripción en bienes inmuebles de naturaleza urbana.

2.1.5. La figura del notario en la legislación comparada.

El sistema notarial español se conduce por la ley de notarios, la cual establece en el artículo 1° que, los notarios ejercen un servicio público y están facultados para dar fe pública, la misma que se evidencia en la autenticidad y fuerza probatoria que reviste el instrumento público que redacta en conformidad con las leyes. Asimismo, considera al notario, como la persona idónea para asesorar a quienes soliciten su orientación, y a su vez aconsejarles cuáles serán los medios jurídicos idóneos para alcanzar los fines lícitos que persiguen.

Por su parte, en Argentina, la figura del notario es denominada como el Escribano Público. En ese sentido, la norma que ampara la actuación notarial en Buenos Aires, es la Ley N° 404, la misma que establece en su artículo 20°, que los escribanos son profesionales competentes para dar forma legal y autenticidad a los actos jurídicos, así como, a las declaraciones de voluntad y de verdad de las personas que solicitan sus servicios.

2.1.6. Particularidades del sistema notarial latino.

El surgimiento del notariado latino, inicio en Roma y en determinadas ciudades del continente europeo en los siglos XIII y XIV, propagándose por los países germánicos, y los continentes de Europa y América Latina a raíz de la codificación del Código de Napoleón.

Este sistema tiene como base a la Unión Internacional del Notariado Latino (UINL), la cual es una organización no gubernamental, que fue fundada en el año 1948; esta organización se enfoca en promover, coordinar y desarrollar la actividad del sector notarial, a fin de lograr un servicio imparcial, leal e independiente para la ciudadanía (Cáceres, 2020). Es por ello, que

dada a la importancia que denota, nuestro sistema notarial peruano se acoge a este sistema latino y es parte de dicha organización no gubernamental.

Finalmente, entre las características esenciales del notariado latino tenemos: el notario es un conocedor de las leyes, redacta el documento y da fe pública de ello, desempeña una función pública, ejerce una actuación imparcial e independiente, otorga certeza y seguridad jurídica, etc. (Cáceres, 2020).

2.2. La prescripción adquisitiva de dominio.

2.2.1. Naturaleza jurídica.

Avendaño y Avendaño (2017) señalan que esta institución jurídica, es una consecuencia de la protección de la posesión, estando el propietario obligado a ejercitar su derecho y tener una actitud diligente respecto de su bien, porque de lo contrario tendrá como resultado la pérdida de su derecho, el cual pasará a ser parte del poseedor.

Este concepto, indica que la naturaleza jurídica de la prescripción está íntimamente vinculada al tiempo, y este factor tiempo debe estar acompañado de una posesión que se haya estado ejerciendo de manera continua, de conocimiento público y pacífica; a fin de originar la adquisición de la titularidad del bien.

2.2.2. Sujetos, objeto y requisitos.

Los sujetos activos que se encuentran habilitados para lograr la titularidad de un bien mediante el proceso de usucapión, es toda persona natural o jurídica que cuente de manera plena con la capacidad de goce. Sin embargo, en el caso de los sujetos con incapacidad de ejercicio y que dependen de un tercero, podrán ejercer posesión por intermedio de sus representantes (González, 2017).

Por ende, se puede prescribir contra cualquier sujeto natural o jurídico, e incluso contra el propio Estado, siempre que se acredite que es una posesión legítima hasta antes del 25 de noviembre del 2010, fecha en que se publicó la ley N° 29618, en donde se declara la imprescriptibilidad de los bienes del Estado.

Respecto a los bienes objeto de prescripción, el autor Bertola (2015) sostiene que son objeto de prescripción todo bien mueble o inmueble que estén en el ámbito comercial de las personas.

Sin embargo, la Constitución sostiene que los bienes del Estado de dominio público son imprescriptibles (artículo 73°, capítulo 3, Constitución Política del Perú). Asimismo, la ley N° 29618, precisa que se encuentran dentro de este marco de imprescriptibilidad los bienes estatales de dominio privado.

A tenor de lo señalado, se infiere que, las cosas o bienes que no sean parte del tráfico comercial o que estén prohibidos por una norma, no podrán ser objeto de apropiación.

En cuanto a los requisitos para efectos de la prescripción, se debe tener en cuenta que la posesión debe ser continua, es decir, no debe existir periodos de no haber ejercido posesión sobre el bien, sino que esta debe cumplir el plazo establecido por ley; la posesión también debe ser pacífica, esto significa que debe ser ejercida libre de cualquier acto de violencia física o moral y esta ausencia de violencia debe perdurar durante todo el plazo de posesión. A lo anterior se debe adicionar que esta posesión debe ser pública, la cual es entendida como aquella posesión que se ejerce de igual forma como lo haría su propietario; esto quiere decir que, la posesión se realiza a la vista de todas las personas (Avendaño y Avendaño, 2017).

Es importante tener presente que la también llamada usucapión, será viable siempre que esté presente el llamado elemento subjetivo; esto es que, el posesionario ejerza su posición como si fuera propietario o dueño, porque quien posea como si no fuera dueño; es decir, sin animus domini, no podrá invocar prescripción adquisitiva (Ramírez, 2021).

2.2.3. Clasificación de la prescripción adquisitiva.

Nuestro Código Civil Peruano, clasifica a la prescripción adquisitiva en dos tipos:

- Prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria o larga.

El poseedor de un bien inmueble obtiene la propiedad mediante prescripción cuando ejerza una posesión continua, libre de violencia, de conocimiento público y ejerciendo un comportamiento de propietario, durante un periodo de diez años (artículo 950°, subcapítulo 5, Código Civil Peruano).

Para Yangua (2017), en referencia al párrafo anterior señala que, la prescripción extraordinaria es el remedio último que tiene como finalidad regularizar posesiones largamente afianzadas en el transcurso del tiempo. Por lo que, solo basta que la posesión sea ejercida de manera ininterrumpida, a la vista pública, exenta de violencia y que se comporte como dueño del bien inmueble, para lograr la propiedad.

Por lo tanto, se entiende que en esta forma de prescripción cuando el plazo posesorio es prolongado en el tiempo, no es indispensable que el posesionario pruebe la existencia de buena fe y de un título, debido a que la posesión se ha realizado de manera continua logrando la adquisición de un derecho real, llamado propiedad.

- Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria o corta.

El Código Civil, en su artículo 950° señala que, estaremos frente a la institución de la usucapión ordinaria de bienes inmuebles, cuando se acredite la presencia de los requisitos que se exige en la prescripción extraordinaria, y exista justo título y buena fe por parte del

poseionario, los cuales brindarán una cierta legitimidad a la hora de tramitar la prescripción. Siendo el plazo posesorio en este caso el de cinco años.

Entonces, se afirma que, el poseedor podrá beneficiarse de la usucapión ordinaria, siempre que se demuestre la coexistencia entre el justo título y la buena fe, en un periodo de cinco años, a fin de dar vida a la llamada usucapión corta.

2.2.4. Tipos de prescripción adquisitiva de dominio.

Para gestionar esta institución jurídica, se toma como referencia al funcionario o persona competente para conocer el trámite. En ese entender, nuestra legislación ha previsto tres vías de prescripción para predios: la judicial, administrativa y notarial.

- Prescripción judicial.

Esta vía es apta para bienes muebles y bienes raíces ubicados en zonas rurales y urbanas, en donde exista buena o mala fe y justo título; lo cual que, la prescripción no solo está dirigida para los invasores, sino que también es un mecanismo legal para aquellas personas que cuentan con un título de propiedad pero que este es ineficaz.

En ese sentido, este procedimiento encuentra sustento legal en el Código Procesal Civil desde el artículo 504° al 508°, en donde se indica que la autoridad competente para encaminar la referida usucapión judicial, el juez civil, en razón a que se va a producir la afectación de un derecho real, la misma que será tramitada vía proceso abreviado, según el artículo 486° del CPC.

- Prescripción administrativa.

Para tramitar la prescripción administrativa, se acude a una entidad estatal que bajo el amparo de una ley facultativa tiene competencia en materia de prescripción, la cual va a guiar este procedimiento respetando los lineamientos que la ley establece.

Asimismo, esta vía es factible para predios rústicos ubicados en zonas agrícolas o afines que tengan un plazo de posesión de cinco años; actualmente la ley N° 31145, en su artículo 4, inciso 4.2, ha otorgado facultades para el trámite de prescripción a los gobiernos regionales de cada departamento.

- Prescripción notarial.

Es notarial, aquel procedimiento que se tramita en una notaría pública, siempre que se acredite y demuestre que se cumple con los requisitos estipulados en la ley N° 27157, siendo aplicable este procedimiento solo para predios urbanos con o sin edificación. Asimismo, el presente trámite se encamina como asunto no contencioso, cuya autoridad competente será aquel notario que resida en la provincia donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de prescripción, tal como como está previsto en el artículo 5° de la ley N° 27333.

Materiales y métodos

El presente trabajo de investigación fue cuantitativo, de tipo descriptivo. Para su desarrollo se siguió un diseño de investigación descriptivo simple, y tuvo como población y muestra de estudio la totalidad de los notarios de la provincia de Lambayeque.

Asimismo, se utilizó el método analítico para hacer un análisis exhaustivo de los datos y referencias bibliográficas y el método descriptivo en donde se describió las características de la población de estudio y los datos que se obtuvieron a fin de dar soluciones al estudio que se llevó a cabo.

Por otro lado, al ser una investigación de tipo cuantitativo, se utilizó la técnica del fichaje (fichas textuales, de resumen y bibliográficas), y se aplicó una encuesta, la cual se instrumentalizó a través del cuestionario que contenía una serie de preguntas cerradas.

Finalmente, respecto al procesamiento de los datos se utilizó el programa SPSS versión 25 (Statistical Package for the Social Sciences) para la creación de estadísticos descriptivos y el programa Excel para la elaboración de figuras, sobre el que se realizó una rigurosa y minuciosa revisión; lo cual permitió una redacción clara y concisa de los resultados, propuestas y conclusiones de la investigación.

Resultados y discusión

1. La competencia notarial y el proceso de prescripción adquisitiva de dominio

1.1. La Competencia Notarial.

La competencia notarial, constituye una pieza clave en el sistema jurídico, no solo por el rol importante que ejerce en la actualidad; sino también por el papel protagónico que ha realizado a través de la historia, al constituir un mecanismo para lograr la paz social con justicia y el reconocimiento de derechos.

1.1.1. Importancia de la función notarial.

Como se conoce, la razón de ser de la función notarial es otorgar seguridad jurídica, la cual se materializa mediante la fe pública que brinda el notario a los actos jurídicos que se realicen ante él, los mismos que son llevados a pedido de los interesados que acuden de manera consciente del contenido de los actos y contratos que solicitan formalizar vía notarial (Mallqui, 2015).

En ese sentido, se debe resaltar la seguridad jurídica que reviste la función notarial, que lo hace con el fin de asegurar los derechos y establecer obligaciones en las relaciones jurídicas que invocan las personas ante el notario que pueden ser personales, familiares o incluso económicas.

1.1.2. La función notarial desde la óptica jurisprudencial.

En lo que respecta al ámbito jurisprudencial, el Tribunal Registral hace mención que, a través de la función notarial, el notario está facultado para dar fe pública a todas las situaciones jurídicas, actos y contratos que se realicen en su despacho, a fin de contribuir a la obtención de la seguridad jurídica del país (Resolución N° 193-2021-SUNARP-TR-L, Fj. 4).

Seguidamente, el tratamiento que debe darse a las actuaciones o al resultado de los actos de la función notarial debe ser el mismo que a sus equivalentes en sede judicial. Es por ello que, el documento que se expida como consecuencia de la actividad notarial es válido y genera todos sus efectos jurídicos, en tanto no sea declarado nulo por el Poder Judicial (Resolución N° 193-2021-SUNARP-TR-L, Fj. 4).

Por esta razón, es necesario tener en cuenta que, el notario al momento de brindar su servicio y otorgar fe pública a todo acto o hecho, debe contar con atribuciones plenamente vigentes, pues de lo contrario, los actos que autorice y certifique no podrán ser considerados ciertos, válidos y auténticos, debido a que estarían privados de la fe pública.

1.1.3. Comparación entre las normas nacionales y extranjeras sobre la competencia notarial.

El rol fundamental que ejerce la competencia notarial en la sociedad ha sido vista por diferentes Estados como una alternativa que responda a las necesidades de los ciudadanos.

Es así, como hemos citado anteriormente, la legislación española resalta en su Ley Orgánica del Notariado, que el notario ejerce un servicio público y da fe pública a todo acto jurídico que los ciudadanos soliciten, a fin de que puedan alcanzar los fines lícitos que persiguen. En esa misma línea, la normativa argentina en su ley N° 404, refiere que la función que ejerce el Escribano se orienta en dar forma legal y revestir de autenticidad y legitimidad a todos los hechos o actos jurídicos que las personas soliciten ante él.

Por su parte, en la legislación nacional, la competencia notarial está regula en diversos cuerpos normativos, entre ellos, el D. Leg. N° 1049, en donde se detalla las diferentes acciones, obligaciones, derechos y la forma como determinados actos deben emitirse. Asimismo, está la ley N° 26662, la cual atribuye al sistema notarial otras competencias que anteriormente eran de exclusividad del poder judicial.

Sin embargo, es necesario resaltar que, en el país español, el notario solo tiene facultades para tramitar expedientes de dominio, encontrándose limitado para realizar trámites de usucapión, debido a que son facultades exclusivas de los fueros judiciales. Misma situación se presenta en el país argentino, con la publicación de la ley N° 24.374, la cual facultad al

notario solo a otorgar escrituras de regularización dominial, más no a decretar prescripción adquisitiva de dominio.

Seguidamente, notamos que la misma limitación para el sector notarial se presenta en la normativa peruana, debido a que, el legislador solo ha establecido en las leyes N° 27157 y 27333, la posibilidad de tramitar vía notarial la usucapión de bienes inmuebles, ubicados en el ámbito urbano, restringiendo su aplicación y competencia para los predios ubicados en zonas rústicas.

Es por ello que consideramos que estas realidades normativas, marcan una drástica diferencia con la norma brasileña, específicamente con la ley N° 13.465, la cual brinda facultades a los notarios para tramitar procedimientos de usucapión, sin que existe distinción en la naturaleza del predio; sino que, solo basta que acredite el solicitante, la posesión y los demás requisitos que la ley confiere.

Esto quiere decir, que el notario en Brasil está apto para ser competente en el trámite de prescripción adquisitiva en cualquiera de sus modalidades: extraordinaria, ordinaria, rural, urbana y colectiva.

Por tanto, consideramos, que esta realidad normativa que se vive en Brasil, debe servir como base para que el Estado peruano amplíe la competencia notarial en temas de prescripción adquisitiva para el sector rural y no oriente dichas facultades solo para el sector urbano.

1.2. La prescripción adquisitiva de dominio.

1.2.1. Fundamento de la usucapión.

Su fundamento reside dentro de la función de seguridad jurídica y económica, es así que, se desprenden de ella tres fundamentos esenciales; primero, la usucapión logra la consolidación de la posesión, garantizando la estabilidad de la propiedad, debido a que le otorga fijeza y certidumbre; segundo, evita la prueba probatoria y facilita la prueba del derecho de propiedad, incentivando al posesionario que explote el bien inmueble; y tercero, brinda facilidad a la hora en que se transfiere el bien, pues quien logre la obtención de la propiedad de un bien mediante la prescripción podrá venderlo a terceros sin ningún inconveniente (González, 2013).

De la misma manera, se debe considerar a la usucapión como una institución jurídica que reviste una investidura formal, a través de la cual la posesión se convierte en propiedad. Por eso se dice, que mediante la usucapión el posesionario alcanza la titularidad del bien, por haber ejercido una posesión de manera continua durante todo el tiempo que fija la ley (Casación N° 2782-2018, 2020, fj.9).

Es por ello, que esta institución jurídica se encuentra inmersa dentro de la amplia gama de derechos reales, mediante el cual las personas pueden adquirir la titularidad de derechos reales ajenos, a través del ejercicio pleno de la posesión del bien, siempre que se cumpla con las exigencias dadas por la ley.

1.2.2. Los requisitos de la usucapión desde la óptica jurisprudencial.

Conforme lo estipula el Código Civil, la posesión que está destinada a la usucapión, cumpla con las siguientes cualidades; pacífica, pública, continua y como propietario. A estas cualidades, se debe adicionar que la posesión debe ejercerse en los plazos legales establecidos y que durante ese tiempo no haya sido perturbado por el propietario.

Enseguida, haremos referencia a la postura de la jurisprudencia respecto de cada una de estas cualidades que son de gran importancia para la práctica de esta institución jurídica.

Respecto a la posesión pacífica, la jurisprudencia señala que la posesión debe ser toma tomada de forma no violenta, a fin de que no se encuentre viciada y no pueda ser cuestionada judicialmente por su origen (Casación N° 7164-2012, 2015). En ese sentido, es necesario tener en cuenta, que cualquier acto de conflicto viciará la posesión y terminará con el deseo de adquirir la titularidad de un bien mediante la usucapión.

En cuanto a la posesión pública, la jurisprudencia ha señalado que el poseedor debe ejercer su posesión de forma visible, a fin de que sea conocida por el propietario y se pueda oponer si esa fuese su voluntad (Casación 11683-2018, 2020). Como puede notarse, este requisito es fundamental en la práctica de la usucapión debido a que se exige que el poseedor se comporte como dueño del bien que posee, y este actuar sea visible por las personas y no se ejerza de manera clandestina.

Finalmente, en el caso de la posesión continua la jurisprudencia indica que esta posesión debe ser ejercida de manera permanente y no sufra de interrupción natural o jurídica, indicando que estaríamos ante el primer supuesto, cuando se pierda la posesión a causa de actos perturbadores que restrinjan la continuidad del uso del bien, y estaremos frente al segundo supuesto, cuando al poseedor se interpele judicialmente (Casación 367-2018, 2018).

A tenor de lo señalado, hay que tener en cuenta que, este requisito exige el control permanente del bien; sin embargo, muchas veces en la práctica esto es imposible, es por eso que solo basta que el poseedor se comporte como si fuese el propietario para invocar la presunción iuris tantum de continuidad que está establecida en el artículo 915° del CC.

Por lo tanto, a partir de los hallazgos encontrados en la doctrina, norma y jurisprudencia, se evidencia el papel fundamental que desempeña la usucapión, mediante el reconocimiento definitivo de la titularidad de un bien, basado en la posesión, esto en razón al actuar negligente

del propietario. Es por ello que, debido a la importancia que reviste este mecanismo legal, en la actualidad no solo es competencia de las instancias judiciales y administrativas, sino que el Estado ha otorgado facultades a la competencia notarial para que tramiten casos de prescripción adquisitiva de dominio, lo cual refleja el rol protagónico y fundamental que tiene la función notarial en la sociedad.

En ese sentido, estos resultados se afianzan en Rodríguez (2019), quien señaló que, la competencia notarial está evolucionando y respondiendo conforme a los requerimientos y necesidades de las personas dentro de la sociedad, a fin de salvaguardar los derechos subjetivos y los intereses individuales de los sujetos que recurren al sector notarial en busca celeridad y seguridad jurídica.

2. Características y competencias de la función notarial en la Provincia de Lambayeque.

2.1. Análisis de resultados.

Una de las situaciones más complejas de lucha que afrontan los poseionarios de predios rústicos, ha sido y es, las excesivas limitaciones y los procedimientos judiciales engorrosos que tienen que hacer frente para lograr la tan ansiada conquista de ser reconocidos como propietarios de las tierras que poseen. Es así como cada día toma vigor en la sociedad la figura jurídica llamada prescripción adquisitiva de dominio, la cual vendría hacer un mecanismo legal muy usual en diferentes partes del mundo, dado a que tiene como finalidad obtener la titularidad de un bien inmueble, mediante el fiel cumplimiento de los requisitos que la ley confiere.

Es por ello que, se debe tener en cuenta que el trámite de usucapión es un mecanismo legal que ayuda a mitigar la informalidad latente y responde a la necesidad que tiene el poseedor de formalizar su predio rústico. Es en ese contexto, que se ha optado otra vía alternativa para encaminar dichos tramites de usucapión, siendo ella, la competencia notarial, a fin de que los poseionarios logren el saneamiento de sus predios en el menor tiempo posible.

En ese sentido, a través de la tabla 1, tabla 2 y figura 1, se demuestra la conformidad conjunta de los notarios de la provincia de Lambayeque para ampliar la competencia notarial en asuntos de prescripción adquisitiva de dominio y las razones del porque se debe ampliar.

Tabla 1

¿Cree usted, que se debe ampliar la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, con el propósito de contrarrestar la informalidad rural?

Respuestas	F	P
Si	3	100%
No	0	0%
Total	3	100%

En la tabla 1, se indica la frecuencia y los porcentajes de la respuesta de los notarios, obteniéndose como resultado que el 100 % de los notarios de la provincia de Lambayeque consideran que se debe ampliar la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, con el propósito de contrarrestar la informalidad rural.

Tabla 2

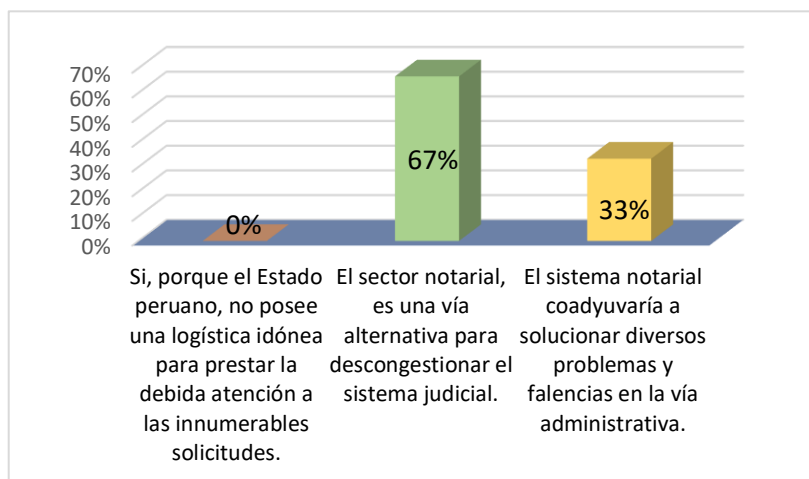
Razón del porque se debe ampliar la competencia notarial.

Razón para ampliar	F	P
El Estado peruano, no posee una logística idónea para prestar la debida atención a las innumerables solicitudes.	0	0%
El sector notarial, es una vía alternativa para descongestionar el sistema judicial.	2	67%
El sistema notarial coadyuvaría a solucionar diversos problemas y falencias en la vía administrativa.	1	33%
Total	3	100%

Al evidenciarse una afirmación conjunta, se desglosó las alternativas donde sustentan la razón del porque se debe ampliar la competencia notarial, es por ello que teniendo en cuenta la tabla 2 se obtuvo los siguientes resultados: el 67% manifiesta que el sector notarial es una vía alternativa para descongestionar el sistema judicial y un 33% señaló que el sistema notarial coadyuvaría a solucionar diversos problemas y falencias en la vía administrativa.

Figura 1

Razón del porque se debe ampliar la competencia notarial



Es así que a través de la tabla 1, tabla 2 y figura 1, se puede comprobar la factibilidad de ampliar la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, con el propósito de contrarrestar la informalidad rural, esto en razón a que se ha evidenciado con el pasar de los años que el notario es un garante de legalidad, por lo que debe transformarse en una pieza clave para la sociedad, a fin de prevenir y responder con ligereza las necesidades que invocan las personas, siendo en este caso específico, los poseedores de predios rústicos.

2.2. Contrastación de hipótesis.

2.2.1. Hipótesis general

Si se entiende que la celeridad, certeza y seguridad jurídica es lo que caracteriza a las competencias de los notarios, entonces los fundamentos relevantes a considerar para la incorporación de la competencia de los notarios en la ley notarial en asuntos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos son:

2.2.2. Hipótesis específicas

Hipótesis 1: La competencia notarial permite la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, a fin de coadyuvar a descongestionar la carga procesal en la vía judicial.

Tabla 3

¿Considera usted, que la competencia notarial permitirá la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos?

Respuestas	F	P
Si	3	100%
No	0	0%
Total	3	100%

En la tabla 3 se indica, la frecuencia y porcentaje de las respuestas de los notarios obteniéndose como resultado que el 100% de los notarios de la provincia de Lambayeque consideran que la competencia notarial permitiría la celeridad de la usucapión de predios rústicos.

Tabla 4

Razón que permite la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.

Razón de celeridad	F	P
Sí, porque la vía notarial se caracteriza por ser más accesible y rápida en asuntos de inscripciones de propiedades.	2	67%
Sí, porque el procedimiento vía notarial es menos engorrosa.	1	33%
Total	3	100%

En ese sentido, se desglosa alternativas donde sustentan la razón del porque la competencia notarial permitirá la celeridad, teniendo en cuenta la tabla, se obtuvo como resultado que el 67% de los notarios indicó que la vía notarial se caracteriza por ser más accesible y rápida en asuntos de inscripciones de propiedades y el 33% señaló que el procedimiento vía notarial es menos engorroso.

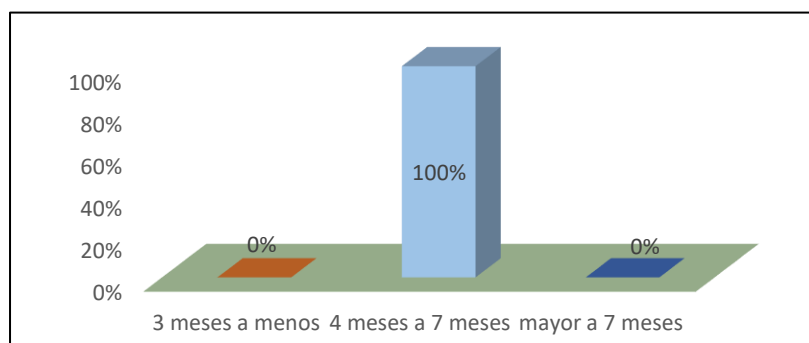
Tabla 5

¿En cuánto tiempo considera usted, que se podría realizar una prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos vía notarial?

Tiempo	F	P
3 meses a menos	0	0%
4 meses a 7 meses	3	100%
mayor a 7 meses	0	0%
Total	3	100%

Figura 2

Tiempo en que se podría realizar una prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos vía notarial.



Teniendo en cuenta la tabla 5 y figura 2, se aprecia que frente a la pregunta planteada sobre el tiempo que ocuparía realizar una usucapión de predios rústicos notarialmente, se obtuvo como resultado que el 100% de los notarios indicó que sería en un plazo de 4 meses a 7 meses.

De tal manera, la tabla 3, tabla 4, tabla 5 y figura 2, deja en evidencia la celeridad y el menor tiempo posible que brindará la competencia notarial a las personas que soliciten la formalización de sus predios rústicos.

Por tal motivo, teniendo como base los resultados obtenidos se acepta la hipótesis 1. Hipótesis 2: La competencia notarial genera certeza en la validación del proceso de la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.

Tabla 6

¿La competencia notarial generará certeza en la validación del proceso de la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos?

Respuestas	F	P
Si	3	100%
No	0	0%
Total	3	100%

En la tabla 6 se indica, la frecuencia y porcentaje de las respuestas de los notarios, obteniéndose como resultado que el 100% de los notarios de la provincia de Lambayeque eligieron como respuesta el indicador SI, al considerar que la competencia notarial generará certeza en la validación del proceso de la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.

Tabla 7

Razón que generará certeza en la validación del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.

Razón de la certeza	F	P
Sí, porque el notario da fe pública de todos los actos y contratos que se celebren ante él.	2	67%
Si, solo se debe ampliar la competencia notarial y ser regulada por una norma.	1	33%
Total	3	100%

Ante la pregunta si la competencia notarial generará certeza en la validación de la usucapión de predios rústicos, se desglosó alternativas donde sustentan la razón del porque la competencia notarial generará certeza, es así que, teniendo en cuenta la tabla 7, se obtuvo como resultado que el 67% de los notarios señalaron como razón que el notario da fe pública de todos los actos y contratos que se celebren ante él y el 33% indicó que solo se debe ampliar la competencia notarial y ser regulada por una norma.

En ese sentido, a través de la tabla 6 y tabla 7, se puede comprobar que la competencia notarial no solo brinda celeridad en los tramites, sino que también genera el notario en las personas una razonable confianza acerca de la certeza que revisten los documentos que se redactan en su despacho. Es decir, el notario vela que todo acto y contrato que autoriza sean válidos y ciertos.

Por tal motivo, teniendo como base los resultados obtenidos se acepta la hipótesis 2.

Hipotesis 3: La competencia notarial otorga seguridad jurídica a los predios rústicos adquiridos mediante prescripción adquisitiva de dominio.

Tabla 8

¿La competencia notarial otorgará seguridad jurídica a los predios rústicos adquiridos mediante prescripción adquisitiva de dominio?

Respuestas	F	P
Si	3	100%
No	0	0%
Total	3	100%

En la tabla 8 se indica, la frecuencia y porcentaje de las respuestas de los notarios, obteniéndose como resultado que el 100% de los notarios de la provincia de Lambayeque eligieron como respuesta el indicador SI, al considerar que la competencia notarial otorgará seguridad jurídica a los predios rústicos adquiridos mediante prescripción adquisitiva de dominio.

Tabla 9

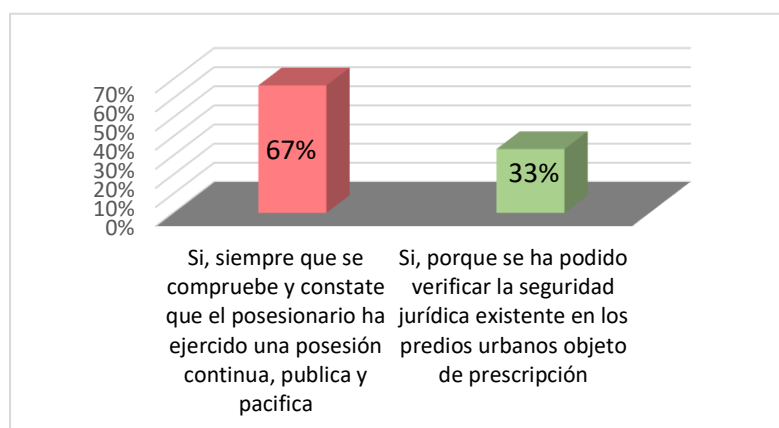
Razón que otorgará seguridad jurídica a los predios rústicos adquiridos mediante prescripción adquisitiva de dominio.

Razón de la seguridad jurídica	F	P
Sí, siempre que se compruebe y constate que el posesionario ha ejercido una posesión continua, publica y pacífica.	2	67%
Sí, porque se ha podido verificar la seguridad jurídica existente en los predios urbanos objeto de prescripción.	1	33%
Total	3	100%

Es así que, se desglosó alternativas que sustentan la razón del porque la competencia notarial otorgará seguridad jurídica. Por lo tanto, teniendo en cuenta la tabla 9, se obtuvo como resultado que el 67% de los notarios indicaron que se otorgará esta seguridad jurídica, siempre que se compruebe y constate que el posesionario ha ejercido una posesión continua, pública y pacífica y un 33% sustentó su razón indicando se ha podido verificar la seguridad jurídica existente en los predios urbanos objeto de prescripción.

Figura 3

Razón que otorgará seguridad jurídica a los predios rústicos adquiridos mediante prescripción adquisitiva de dominio.



En ese sentido, a través de la tabla 8, tabla 9 y figura 3, se puede comprobar que la competencia notarial no solo otorgará celeridad, certeza, sino que aunado a ello brindará seguridad jurídica a los predios rústicos adquiridos mediante prescripción adquisitiva, siendo este último como se ha indicado anteriormente la razón de ser de la competencia notarial porque contribuye a la satisfacción de la justicia y la paz social entre las personas que acuden a los servicios notariales en busca de hacer prevalecer un hecho o acto jurídico.

Por tal motivo, teniendo como base los resultados obtenidos se acepta la hipótesis 3. Es así que, frente a este escenario podemos dar por aceptada la hipótesis general.

Finalmente, hay que tener en cuenta, que existen tesis en las que se ha llevado una exhaustiva investigación, a fin de analizar la viabilidad de ampliar la competencia notarial para temas de usucapión de predios rústicos, teniendo en cuenta las características esenciales que brinda el sistema notarial como son: la celeridad, certeza y seguridad jurídica. Es así, que estos resultados se afianzan en Alvarado (2021), quien señala, que se debe ampliar las facultades de los notarios para que declaren la propiedad de predios rústicos mediante la prescripción adquisitiva, con la finalidad de hacer cumplir el principio de economía procesal, que a la larga traería muchos beneficios para el Estado y para el posesionario.

3. La prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos como parte de la competencia notarial.

3.1. La función social en la propiedad rústica.

En la propiedad rústica, su función social radica en el hecho de que estos bienes por su naturaleza misma de bienes productivos, exige el deber de realizar una constante actividad en el mismo, a fin de evitar un daño a las personas, ante la falta de alimentos, y un daño a la economía, por desperdiciar hacer uso del bien, al no realizar acciones que generen riqueza.

Asimismo, debemos tener en cuenta que la propiedad rústica posee una serie de cualidades especiales para la humanidad, tal como es la agricultura para un amplio sector de la población, la alimentación, la biodiversidad, etc., por lo que se exige que el aprovechamiento de la tierra sea ejercido en armonía con el bien común y respetando el medio ambiente.

3.2. La usucapión de predios rústicos.

En ese contexto, la ley N° 31145, estipula que el poseedor de un predio rústico adquiere la propiedad mediante prescripción adquisitiva como consecuencia de ejercer una posesión de manera, continua, pacífica, pública y como si fuese el propietario, siempre que cumpla con acreditar la explotación económica del bien en un periodo no menor de cinco años. Esto denota la importancia que reviste la propiedad rústica, al dar más valor, a la acción productiva del

poseedor y no la mera titularidad del bien, justificándose de esta manera el tiempo reducido que se otorga a la usucapión rústica.

3.4. La factibilidad de la competencia notarial para tramitar la usucapión de predios rústicos.

Como se indicó precedentemente, la ley premia al usucapiente de un predio rústico otorgando la propiedad del mismo, no solo por el hecho de ejercer posesión, sino por la actividad productiva que realiza, por lo que castiga toda conducta de descuido de quien en un determinado tiempo ejercía el rol de propietario, ocasionándole una serie de consecuencias desventajosas, a fin de hacer prevalecer la armonía con el bien común.

Ahora bien, para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial se exige la presencia de los requisitos estipulados en el Código Civil y aunado a ello, la inexistencia de conflicto alguno, que perturbe su continuación. Es así que, en el caso específico de predios rurales, esta falta de conflicto se ve reflejado en el abandono que realiza el propietario del bien y la nula acción de actividad productiva del mismo.

Por lo tanto, es de verse que, el sector notarial, no solo se distingue de la vía judicial, por la falta de Litis, sino también, por las características propias de su función, como son: la certeza, celeridad y seguridad jurídica que otorga, motivando a que sea vista como una herramienta eficaz en el trámite de regularización y saneamiento de predios urbanos.

Teniendo en cuenta ello, se puede apreciar que en la actualidad la declaratoria de propiedad de predios urbanos a través de la usucapión notarial, versa en que el poseedor debe sustentar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley, así como presentar los medios probatorios que acrediten su posesión; teniendo el notario la obligación de constatar si la posesión alegada, se está ejerciendo en un bien edificado, a fin de que se constate las características del mismo, y la posesión pacífica y pública del solicitante.

En tal sentido, consideramos que, si sería factible atribuir al sector notarial la declaración de prescripción adquisitiva de predios agrarios, dado a que solo bastaría que el poseedor acredite ejercer una posesión económica en el bien, que no es otra cosa la actividad económica sobre la tierra, que este destinada a la producción de vegetales, crianza de animales, etc. Es decir, el fiel cumplimiento del factor productivo por parte poseedor facilitaría para que se convierta en propietario.

En definitiva, lo descrito anteriormente encuentra sustento con lo señalado por Sosa (2021), quien afirma que es factible ampliar las competencias del sector notarial, para que realicen prescripciones adquisitivas de dominio de predios rústicos, debido a que su actuación posee cualidades especiales que lo diferencian del ámbito jurisdiccional, al realizar una

exhaustiva acreditación de que todos los requisitos legales y técnicos que la ley establece se cumplan en el plazo y en las condiciones que la norma ordena, esto con el fin de que los documentos que son expedidos por él, se obtengan en el menor tiempo posible y sean considerados válidos y ciertos.

4. Fundamentos para incorporar en la competencia notarial asuntos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.

4.1. La desventaja del trámite judicial y administrativo.

Se debe tener en cuenta que, el procedimiento judicial presenta diversas desventajas y falencias a la hora de iniciar el trámite, ya que, a pesar de encontrarse la usucapión dentro de la línea de procesos abreviados, esto no se ve reflejado en la realidad, debido a que es posible que el proceso tenga una duración más extensa, que pueden darse por diversas razones, entre ellas: el requerimiento de algunas pruebas que exijan más tiempo para su obtención, así como la carga procesal que existe en los ámbitos jurisdiccionales.

Por otro lado, respecto al procedimiento administrativo, si bien es cierto la ley N° 31145, establece el marco legal que se debe tener en cuenta para la formalización de predios rústicos a cargo de los gobiernos regionales, este cuerpo normativo también indica que dichos procedimientos se iniciarán de oficio y por iniciativa de parte. Lo cual nos conlleva a indicar que, los tramites de cada distrito y provincia recaerán en los distintos gobiernos regionales existentes en el país, generando una acumulación de procesos; asimismo, el hecho de que algunos procedimientos sean ejecutados de oficio generará en el poseedor cierta inseguridad del trámite de su solicitud y pérdida de tiempo, debido a que se tendrá que someter a la disponibilidad del ente regional.

En tal sentido, frente a la dilación y la incertidumbre que otorga estas dos vías procedimentales, se requiere que la competencia notarial tenga facultades para tramitar prescripciones adquisitivas de predios rústicos, no en el sentido de quitar competencias a los órganos judiciales y administrativos; sino que, esta ampliación de competencias para el sector notarial, debe entenderse como un mecanismo alternativo, del que goce el poseedor de un predio rural cuando decida tramitar la declaración de propiedad por usucapión del predio que hace uso, con el propósito de que este logre su transcendencia y evidencia en la sociedad.

4.2. La celeridad y seguridad jurídica que otorga el sistema notarial.

Teniendo en cuenta el comportamiento activo y célere del sistema notarial con los ciudadanos, es que se ha considerado a este sistema, un medio alternativo para la realización de actos jurídicos, debido a que apunta a responder con ligereza los requerimientos efectuados

en su despacho por las personas, a fin de cumplir con los tiempos establecidos por ley para la ejecución de un determinado trámite.

Entonces, de ampliarse las competencias notariales para realizar usucapión en tierras rústicas, estos serían ejecutados cumpliendo los plazos legales que señala la norma, no habiendo posibilidad alguna de prolongarse en el tiempo de manera desmesurada, como sucede en la vía administrada o en el ámbito jurisdiccional, debido a la excesiva carga procesal, como producto de una dilatación muy larga que existe en las sedes judiciales, lo cual contraviene, al principio de celeridad y economía procesal, además de ocasionar afectaciones monetarias, sociales e incluso familiares.

Ahora bien, respecto a la seguridad jurídica, se debe entender que el notariado frente a necesidades como la seguridad jurídica, la veracidad y la transparencia, cumple un papel primordial al lado del Estado y al servicio de los ciudadanos, al ejercer una función pública que radica en proporcionar seguridad jurídica, la misma que se materializa mediante la fe pública que otorga al documento expedido por él, como significado de eficacia y veracidad máxima.

Por lo que, consideramos que la ejecución de tramites de usucapión de predios rústicos en sede notarial, serán de mucha importancia, no solo por su valor legal, sino también, por la celeridad y la seguridad jurídica que ostentarían, dado a que representarían una descongestión en las instancias judiciales y administrativas, generando un beneficio a la ciudadanía, siendo en este caso específico, los poseedores.

4.3. La modificación del artículo 5° de la ley 27333, a fin de que la competencia notarial tramite prescripciones adquisitivas de dominio de predios rústicos.

En tal sentido, al constatarse la gran relevancia que tiene el notariado en la sociedad, al ser considerado un garante de derechos y legalidad, se debe procurar la ampliación de competencias notariales, a fin de incorporar dentro de ellas, el trámite de la usucapión de predios rústicos.

Sin embargo, para lograr tal objetivo, se debe realizar una modificación del artículo 5° de la ley N° 27333, con el propósito de que no solo se exija el fiel cumplimiento de los requisitos que establece el artículo 950 del CC, sino que se adicione como requisito para predios rústicos la acreditación de la actividad económica por parte del poseedor; asimismo, que se haga énfasis en el inciso k, del citado artículo, la posibilidad de declarar la usucapión notarial para predios rústicos y no solo para predios urbanos.

Por lo tanto, como resultado de los fundamentos expuestos que sustentan la viabilidad de incorporar en la competencia notarial, casos de usucapión de predios rústicos, se llega a la conclusión que las instancias judiciales y administrativas presentan diversas falencias, entre

ellas: la dilación del procedimiento y el menoscabo económico que ocasionaría en la población rural, al tener que gastar año tras año en los costos y costas que exige el trámite de dichos procesos.

Es por ese motivo que, de lograrse la ampliación de las competencias notariales para tramitar casos de usucapión de predios rurales, conllevaría un gran avance en el tema jurídico y social, debido a que coadyuvaría a descongestionar las instituciones del Estado y reducir la informalidad rural latente, así como en responder con ligereza las necesidades que invocan tener los poseedores de formalizar su predio rural en el menor tiempo posible.

Finalmente, lo indicado precedentemente, halla sustento en Nevado (2021), quien indica que, el tratamiento jurídico de recurrir a una vía menos engorrosa como la notarial para predios rurales, sería viable a fin de propiciar la formalidad en el país. A su vez, Llontop (2021), afirma que, la incorporación de la usucapión de predios rurales en el ámbito notarial, implicaría un logro para el marco jurídico, ya que se estaría posibilitando una vía alternativa que descongestione las instancias judiciales y administrativas.

Conclusiones

La competencia notarial, se encarga de brindar firmeza y notoriedad a determinados hechos, actos y contratos que ante el notario se celebren; sin embargo, esta actuación notarial vista desde el ámbito nacional y comparado, tiene similar tratativa, al estar limitada su competencia para declarar la prescripción adquisitiva de predios rústicos. En ese sentido, la jurisprudencia y la doctrina, sostiene que la razón de ser de la usucapión es la adquisición de la propiedad, es por ello que, esta institución jurídica exige al poseedor presentar todos los medios probatorios que sustenten su posesión, a fin de que se convierta en titular de ciertos derechos, que a pesar de que no le pertenecen, los ostenta como suyos, sin que haya perturbaciones por el propietario.

Respecto a los encuestados, se obtuvo como respuesta la conformidad de otorgar facultades al sistema notarial para gestionar la prescripción de un predio rústico, dado a que traería muchas ventajas tanto para el Estado y para la sociedad, al tener como características propias de su función, la celeridad, certeza y seguridad jurídica. Por lo que consideran, que la competencia notarial debe ser un camino opcional para solicitar la titularidad de un bien, sin que importe el tipo de predio que se posee.

En cuanto a la factibilidad de que la competencia notarial tramite casos de usucapión en predios rústicos, radica en que, el usucapiente acredite ante el notario, no solo las disposiciones contempladas en el código civil, sino que, esencialmente demuestre el fiel cumplimiento de la explotación económica del bien, dado a que, precisamente por su propia

naturaleza de bien productivo, exige que se mantenga en actividad constante, siendo ello a su vez, la función social de las tierras rústicas.

Finalmente, los fundamentos para incorporar en la competencia notarial asuntos de usucapión de predios rústicos, radican en los extensos plazos y la carga excesiva que tiene el poder judicial y los gobiernos regionales. Es por este motivo; que la función notarial ha cobrado relevancia en la ciudadanía, al brindar una actuación célere en los tramites y documentos que soliciten; además, de dotarlo de fe pública, la misma que constituye una garantía de autenticidad y permanencia en el tiempo, por lo que, debe estar habilitado para declarar la prescripción no solo de predios urbanos, sino también de predios rústicos.

Recomendaciones

Se recomienda al Colegio de Notarios que sometan a discusión la elaboración de un proyecto de ley que tenga como objetivo la modificación del artículo 5° de la ley 27333, para que el Congreso de la República apruebe la ampliación de la competencia notarial en materia de usucapión de predios rústicos, a fin de brindar una vía alternativa a los poseedores y de esta manera coadyuve a descongestionar las instancias judiciales y administrativas.

Referencias

- Alvarado, S. J. (2021). *Promover la competencia notarial en la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos con justo título en Chiclayo*. [Tesis de pregrado, Universidad Señor de Sipán]. <https://bit.ly/3FGGe5xX>
- Avendaño, J. & Avendaño, F. (2017). *Derechos reales*. Fondo Editorial PUCP.
- Bertola, I. (2015, 26 de enero). ¿Qué es la usucapión? Concepto y requisitos de esta forma de adquirir el dominio. Blog. <https://bit.ly/3h9HeY7>
- Cáceres, J. (2020, 08 de septiembre). El notariado latino como un sistema de certeza. *Real Estate*. <https://bit.ly/3T2TkQ2>
- Casación Civil N.° 7164-2012 (La Libertad). (10 de noviembre, de 2015). Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica. <https://bit.ly/3Tj3n4b>.
- Casación Civil N.° 11683-2018 (Ica). (08 de noviembre, de 2020). Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica. <https://bit.ly/3t0yfLv>
- Casación Civil N.° 367-2018 (Ica). (13 de noviembre, de 2018). Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica. <https://bit.ly/3sRFfue>
- Casación Civil N.° 2782-2018 (Cusco). (12 de marzo de 2020). Corte Suprema de Justicia de la República: Sala Civil Permanente. <https://bit.ly/3sRah5A>

Código Civil Peruano, art. 140, art. 950.

Código Procesal Civil, art. 486, art. 504-508.

Constitución Política del Perú, art.73, capítulo 3.

Decreto Legislativo del Notariado N.º 1049. (25 de junio del 2008). <https://bit.ly/3FGPr0j>

Gonzáles, B. G. (2012). *Derecho registral y notarial* (3ºed.). Jurista, Lima.

Gonzáles, B. G. (2013). *Los derechos reales y su inscripción registral*. Gaceta Jurídica.

Gonzáles, B. G. (2017). *La usucapión*. Gaceta Jurídica.

Justo, S. (2021). El sistema notarial argentino contemporáneo. *Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales*, 548. <https://doi.org/10.24215/25916386e093>

Ley del Notariado. (28 de mayo de 1862). <https://bit.ly/3DWZKvW>

Ley N° 24.374. Regularización dominial. (27 de setiembre de 1994). <https://bit.ly/3sWK9X4>

Ley N° 26662. Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos. (20 de setiembre de 1996). <https://bit.ly/3DxWbuJ>

Ley N° 27333. Ley complementaria a la Ley N.º 26662, la ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial para la regularización de edificaciones. (27 de julio del 2000). <https://bit.ly/3fs4790>

Ley N° 404. Ley orgánica notarial y decreto reglamentario. (24 de julio de 2000). <https://bit.ly/3DAtvRK>

Ley N° 1183. Ley por medio de la cual se asignan unas funciones a los notarios. (14 de enero de 2008). <https://bit.ly/3WsnpLV>

Ley N° 29618. Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal. (23 de noviembre del 2010). <https://bit.ly/3ftiud7>

Ley N° 13.465. Ley que dispone sobre la regularización de la tenencia de la tierra rural y urbana. (11 de julio de 2017). <https://bit.ly/3WsndMH>

Ley N° 31145. Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los gobiernos regionales. (26 de marzo del 2021). <https://bit.ly/3EHztm7>.

Llontop, O. A. (2021). *Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. <https://bit.ly/3Ugym1c>

Mallqui, M. (2015). Consideraciones generales sobre la importancia del derecho notarial en el Perú. *Revista IUS*, 10. <https://bit.ly/3UonT46>

- Nevado, M. E. (2021). *La eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de predios rurales, lima, 2020*. [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. <https://bit.ly/3UjLgvj>
- Pardeiro, J. (2022, 14 de julio). Usucapión: qué, tipos y requisitos. Blog. <https://expedientesdedominio.es/blog/usucapion/>
- Resolución N.º 698-2018-SUNARP-TR-T (Trujillo). (10 de diciembre del 2018). Superintendencia Nacional de Registros Públicos: Tribunal Registral. <https://bit.ly/3VE6J3V>
- Resolución N.º 193-2021-SUNARP-TR-L (Lima). (29 de enero del 2021). Superintendencia Nacional de Registros Públicos: Tribunal Registral. <https://bit.ly/3sU4pZf>
- Resolución N.º 586-2021-SUNARP-TR (Arequipa). (14 de junio de 2021). Superintendencia Nacional de Registros Públicos. <https://bit.ly/3Wqc0fw>
- Ramírez, E. M. (2021). *Prescripción adquisitiva de dominio*. Gaceta Jurídica S. A.
- Rimascca, H. A. (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del tribunal registral* (1º ed.). Gaceta Jurídica.
- Rodríguez, V. A. (2019). *Evolución del notariado en la ciudad de Guayaquil*. [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. <https://bit.ly/3fwmWHS>
- Sentencia C-1159/08 (Bogotá). (26 de noviembre de 2008). Sala Plena de la Corte Constitucional. <https://bit.ly/3sU4kop>
- Sosa, P. P. (2019). *Prescripción adquisitiva de dominio de predio rustico y la función notarial, en la provincia de barranca, durante el año 2017*. [Tesis de postgrado, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. <https://bit.ly/3WErg91>
- Tarazona, F. (2021). Los asuntos no contenciosos de competencia notarial. *Revista UNIFE*, 331. <https://bit.ly/3DX2qK7>
- Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común. (06 de noviembre del 2006). <https://bit.ly/3UpSApv>
- Tinajeros, M. (2022). El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles adquisitiva de dominio de bienes inmuebles ante las municipalidades provinciales ante las municipalidades provinciales. *Revista YACHAQ*, 45. <https://doi.org/10.51343/yq.vi13.914>
- Vargas, E. (2022, 5 de julio). Boletín estadístico institucional N.º 01-2022. *Poder judicial*. <https://bit.ly/3UbRM7w>

Yangua, S. D. (2017). La prescripción adquisitiva de dominio como forma de extinción de la hipoteca. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Piura]. Repositorio Institucional UNP. <https://bit.ly/3Nt8Cww>

Anexos

CUESTIONARIO DE LA AMPLIACIÓN DE LAS COMPETENCIAS DE LOS NOTARIOS PARA LA ATENCIÓN DE PRESCRIPCIONES ADQUISITIVAS DE DOMINIO REFERIDOS A PREDIOS RÚSTICOS

(Para notarios)

NOMBRE DEL ENCUESTADO:

NOTARIA:

INSTRUCCIONES: A continuación, lea cuidadosamente la lista de preguntas y contéstelas bajo criterios de veracidad y honestidad, marcando con un aspa (X) las alternativas que crea correctas.

1. ¿Cree usted, que se debe ampliar la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, con el propósito de contrarrestar la informalidad rural?

SI () NO ()

Si su respuesta es afirmativa, marque con un aspa la razón que usted considere conveniente:

() Si, porque el Estado peruano, no posee una logística idónea para prestar la debida atención a las innumerables solicitudes de los posesionarios respecto al saneamiento físico-legal de sus predios rústicos

() Si, porque el sector notarial, es una vía alternativa para descongestionar el sistema judicial al ser competente de varios asuntos no contenciosos.

() Si, porque el sistema notarial coadyuvaría a solucionar diversos problemas y falencias vinculados con la titulación masiva de predios rústicos en la vía del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio.

2. ¿Considera usted, que la competencia notarial permitirá la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos?

SI () NO ()

Si su respuesta es afirmativa, marque con un aspa la razón que usted considere conveniente:

() Si, porque la vía notarial se caracteriza por ser más accesible y rápida en asuntos de inscripciones de propiedades.

Si, porque el procedimiento vía notarial es menos engorrosa.

3. ¿En cuánto tiempo considera usted, que se podría realizar una prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos vía notarial?

3 meses a menos 4 meses a 7 meses mayor a 7 meses

4. ¿La competencia notarial generará certeza en la validación del proceso de la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos?

SI NO

Si su respuesta es afirmativa, marque con un aspa la razón que usted considere conveniente:

Si, porque el notario público, está autorizado por el Estado para dar fe pública de todos los hechos, actos y contratos que se celebren ante él.

Si, solo se debe ampliar la competencia notarial y ser regulada por una norma.

5. ¿La competencia notarial otorgará seguridad jurídica a los predios rústicos adquiridos mediante prescripción adquisitiva de dominio?

SI NO

Si su respuesta es afirmativa, marque con un aspa la razón que usted considere conveniente:

Si, siempre que se compruebe y constate que el posesionario ha ejercido una posesión de manera ininterrumpida, a la vista pública y pacífica en el bien inmueble objeto de prescripción.

Si, porque se ha podido verificar la seguridad jurídica existente en los predios urbanos que han sido objeto de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial.