



UNIVERSIDAD PARTICULAR DE CHICLAYO

FACULTAD DE DERECHO Y EDUCACIÓN

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

**La prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la
propiedad en el Distrito Judicial de Lambayeque**

AUTOR:

Bach. Francisco Niquen Rivera

ASESOR:

Dr. Lolo Avellaneda Callirgos

<https://orcid.org/0000-0001-5133-5546>

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Derecho Público y Privado

Pimentel – Octubre - 2024



ACTA DE CONTROL DE ORIGINALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

Yo, **Enrique Rodas Ramírez**, Decano de la Facultad de Derecho y Educación ha realizado el debido control de originalidad de la investigación, el mismo que está dentro de los porcentajes establecidos para el nivel de pregrado, según la Directiva de Similitud vigente en la UDCH; además certifico que la versión que hace entrega es la versión final del informe presentado por el bachiller: **NIQUEN RIVERA FRANCISCO**

Titulado: **"LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN VÍA ADMINISTRATIVA Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LAMBAYEQUE"**.

Elaborado por el estudiante, **NIQUEN RIVERA FRANCISCO**. Se deja constancia que la investigación antes indicada tiene un índice de similitud del 18% verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el software de similitud **TURNITIN**.

Por lo que se concluye que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con lo establecido en la Directiva sobre el nivel de similitud de productos acreditables de investigación vigente.

Pimentel, 12 de diciembre de 2024.


UNIVERSIDAD DE CHICLAYO
FACULTAD DE DERECHO Y EDUCACIÓN
Dr. Enrique Rodas Ramírez
DECANO

DEDICATORIA

Lo dedico a mis padres, y hermanos, personas que motivaron, apoyaron y dieron fuerzas para salir adelante.

A mis docentes universitarios, mi Casa de Estudios UDCH gracias por su tiempo, por su apoyo, así como la sabiduría que me transmitieron en el desarrollo de mi formación profesional.

Para ellos todo mi esfuerzo y dedicación.

AGRADECIMIENTO

Primero y, antes que nada, agradecer a Dios, por estar conmigo en cada paso que doy, por fortalecer mi corazón e iluminar mi mente y por haber puesto en mi camino a aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el periodo de estudio

Agradecer hoy y siempre a mi familia por el esfuerzo realizado por ellos. El apoyo en mis estudios, de ser así no habría sido posible. A mis padres y demás familias ya que me brindan el apoyo, la alegría y me dan fortaleza necesaria para salir adelante.

RESUMEN

En la actualidad las personas que son poseedores de tierras señalan inseguridad jurídica respecto al título de propiedad que los refrende en calidad de propietarios, aumentando los riesgos de no contar con posibilidades de conseguir desarrollar social y económico junto a sus familias considerando, ante ellos presentamos la investigación titulada “La prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque”, con el objetivo de analizar la prescripción adquisitiva en vía administrativa y sus efectos en el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque; mediante una metodología de tipo básica, describiendo aspectos de la realidad jurídica, y problemáticas relacionados con la administración de justicia en el presente caso en referencia a la propiedad; los resultados obtenidos es que existen tres procedimientos legales para prescribir un bien inmueble, se concluye que la prescripción adquisitiva en vía administrativa, es desarrollada mediante el procedimiento administrativo que vienen a ser los actos que se realiza mediante la administración pública, la cual llega a concluir cuando se emite la resolución, materializando garantías mediante los principios incorporados con la finalidad de adquirir la propiedad.

Palabra clave: sucesión intestada, propiedad

ABSTRACT

At present, people who are owners of land indicate legal insecurity with respect to the property title that endorses them as owners, increasing the risks of not having the possibility of achieving social and economic development together with their families, considering, before them, the research entitled "The acquisitive prescription in administrative channels and the right to property in the judicial district of Lambayeque". with the objective of analyzing the acquisitive prescription in administrative proceedings and its effects on the right to property in the judicial district of Lambayeque; through a basic methodology, describing aspects of the legal reality, and problems related to the administration of justice in the present case in reference to property; the results obtained are that there are three legal procedures to prescribe a real estate property it is concluded that the acquisitive prescription in administrative proceedings is developed through the administrative procedure that is the acts that are carried out through the Public Administration, which comes to conclude when the resolution is issued, materializing guarantees through the principles incorporated in order to acquire the property.

Keyword: intestate succession, property

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	iii
AGRADECIMIENTO.....	iv
RESUMEN	v
ABSTRACT	vi
I.- INTRODUCCIÓN	9
II. DESARROLLO	14
III.- METODOLOGÍA	31
3.1.- Tipo de Investigación.....	31
3.2.- Diseño de investigación.....	31
3.3.- Categorías, subcategorías y matriz de categorización	31
3.4.- Escenario de estudio.	34
3.5.- Participantes.....	34
3.6.- Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.....	34
3.7.- Procedimientos de análisis de datos.	35
3.8.- Criterios éticos.....	35
3.9.- Criterios de Rigor científico.....	35
IV.- RESULTADOS	36
4.1. De las entrevistas	36
4.2. discusión de Resultados.....	58
CONCLUSIONES.....	66
RECOMENDACIONES	68
FUENTES BIBLIOGRAFICAS.....	69
ANEXO.....	75

Índice de Tablas

Tabla 1: De objetivo específico 01	36
Tabla 2: De Objetivo específico 01.....	39
Tabla 3: De objetivo específico 02	41
Tabla 4: De objetivo específico 02	44
Tabla 5: De objetivo específico 03	46
Tabla 6: De objetivo específico 03	48
Tabla 7: De objetivo General.....	51
Tabla 8: de objetivo General	53
Tabla 9: Categoría 01.- La prescripción adquisitiva en vía administrativa.....	56
Tabla 10: Categoría 02.- El derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.....	57

I.- INTRODUCCIÓN

En nuestro país, los poseedores de tierras señalan inseguridad jurídica respecto al título de propiedad que los refrende en calidad de propietarios, aumentando los riesgos de no contar con posibilidades de conseguir desarrollo social y económico junto a sus familias, estos propietarios no cuentan con la tranquilidad debida sobre su propiedad inmueble que represente evitar invasiones a estas, por conocidos traficantes de terrenos y propiedades inmuebles (terceras personas). El título de propiedad además genera una garantía financiera por lo que no contar con título de propiedad no brinda seguridad jurídica encontrando negativas de inversión por parte de la banca privada en cualquier proyecto, al no tener financiamiento, actualmente contamos en la región Lambayeque con gran porcentaje de tierras que no cuentan con título inscrito, lo que retrasa el desarrollo socioeconómico.

En América latina, lo que señala el PNUD (2022) más de un tercio de las familias urbanas de América Latina y el Caribe enfrentan problemas de vivienda, lo que afecta su bienestar, calidad de vida, vulnerabilidad ante desastres y problemas sociales, y oportunidades económicas.

Según IIDH, (Instituto Interamericano de Derecho Humanos La insuficiencia sobre adecuadas viviendas y la vulnerabilidad del hábitat, reflejan una situación difícil social y económica que viene viviendo gran parte de la población de todo el continente americano. La existencia de un déficit que señala un ausentismo general de viviendas, hace que no existan condiciones que brinden una vida digna. El déficit habitacional guía programas públicos y de financiamiento de organismos multilaterales el cual se cuantifico en 23.7 millones de unidades de familias sin vivienda, teniendo en cuenta que puede incrementarse o disminuirse esta cifra, en el extremo de incorporación de parámetros de salubridad, calidad de vida y de seguridad más o menos rigurosos. (Bousoño, 2021)

describe el déficit habitacional como una combinación de necesidades tanto cuantitativas como cualitativas. En cuanto al déficit cuantitativo, se refiere a la falta de viviendas y se manifiesta en dos situaciones: primero, cuando más de una familia comparte el mismo hogar y sus instalaciones, como la cocina;

segundo, cuando las familias viven en viviendas que no se pueden mejorar debido a la baja calidad de los materiales de construcción utilizados.

Por otro lado, el déficit cualitativo abarca aspectos diferentes a los del déficit cuantitativo y se define por tres condiciones principales: las deficiencias en las condiciones de las viviendas, tales como techos, paredes y estructuras hechas de materiales no permanentes, así como suelos de tierra; el hacinamiento, definido como más de tres personas viviendo en una misma habitación (ONU, 2022)

Según CEPAL (2021) presenta un análisis de dos países del continente americano, que son Ecuador y México; respecto a la manera en que se analiza Ecuador, señala la existencia de planes de desarrollo acordados mediante convenios internacionales, siendo de manera primordial la erradicación de la pobreza y atención a la vivienda incluyendo el saneamiento respecto, este compromiso en dicho país ecuatoriano se asume según la cumbre celebrada en Quito respecto a Hábitat III (2016) que es fundamental aprender de experiencias pasadas, como la de México, donde la construcción de viviendas de bajo costo en zonas periféricas resultó en abandonos debido a la falta de servicios y calidad, y aplicar soluciones innovadoras para garantizar la sostenibilidad y habitabilidad. El objetivo es construir ciudades inclusivas y sostenibles, donde todas las personas tengan acceso a servicios básicos, viviendas dignas y oportunidades económicas.

En México, Es necesario modificar la prescripción para regular la usucapión de buena fe, ya que la posesión es un poder que va más allá de cualquier supuesto y debe otorgarse los derechos a quien los posee, sin importar su origen, antecedentes o apariencia de propiedad, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la norma. En tiempos post pandémico, se puede decir que solo ha quedado en intenciones y acuerdos multilaterales, la inestabilidad jurídica de la propiedad y la necesidad de que los ciudadanos ecuatorianos cuenten con una vivienda, es cada vez más apremiante, surgiendo problemas al momento de demostrar el título de propiedad del bien inmueble, pues surgen documentos informales los mismos que deben ser tratados judicialmente para llegar a una regulación legal. (Nava,2018).

En nuestro país, mediante el marco jurídico se encuentra señalado que cualquier procedimiento que se relaciona a temas diversos para realizar la prescripción adquisitiva de dominio de manera adecuada, es necesario tener las disposiciones necesarias para el respecto logro al trámite en sus diversas modalidades (administrativa, notarial e inclusive vía judicial).

Anteriormente se había demostrado la visión de diversos procedimientos señalados en el Decreto Legislativo N.667, donde se indican pautas de acuerdo al tipo de prescripción administrativa, encontrándose unida a los asuntos relacionados a predios rurales. El espacio relacionado al derecho de propiedad simboliza un contexto problemático social en un escenario donde la población se siente afectados ante una vulneración a sus derechos, más allá de que se proceda ejecutando los mecanismos y sistemas establecidos por la SUNARP.

El Estado a través de aplicar las herramientas de titulación, supero los límites de tipo cuantitativo; teniendo serios cuestionamientos a nivel cualitativo, de manera específica a la ejecución del procedimiento violando determinadas garantías constitucionales además del derecho a la defensa. Según Decreto Legislativo N.º 667, se convierte en norma que genera situaciones económicas, sociales, etc, donde aparecen fenómenos sociales como son las invadir tierras; siendo los llamados invasores o llamados usurpadores, quienes aprovechan de los vacíos o deficiencias de esta norma, que demuestra escasas garantías constitucionales que desprotegen la propiedad inmueble. (Arribas, 2023)

Las causas del problema de la Prescripción adquisitiva de propiedad en vía administrativa, es la alta informalidad en la manera de registrar una propiedad de bien inmueble en nuestro país, defectuosamente desde hace muchos años atrás, gran parte de propietarios no han regularizado su propiedad en Registro Públicos, han hecho compra-venta mediante documentos privados, otro sector de ciudadanos no cuentan con título solo cuentan con la posesión, en ciertos sectores se han hecho transacciones de compra-venta y se ha inscrito en un teniente gobernador

La consecuencia de esta problemática fue la creación de mecanismos para formalizar la propiedad en la Región Lambayeque, siendo el caso de la prescripción adquisitiva de dominio, la misma que se puede realizar a través de un procedimiento especial tramitado ante las municipalidades provinciales, que tienen competencia exclusiva y excluyente en materia de formalización de la propiedad informal.

Como resultado de esta problemática, se implementaron mecanismos para formalizar la propiedad en la Región Lambayeque. Un ejemplo de ello es la prescripción adquisitiva de dominio, la cual se puede llevar a cabo mediante un procedimiento especial gestionado por las municipalidades provinciales, las cuales poseen competencia exclusiva y excluyente para formalizar la propiedad.

La investigación está alineada con el Objetivo de Desarrollo Sostenible número dieciséis, que aboga por la paz, la justicia y el fortalecimiento de las instituciones. Este objetivo enfatiza la necesidad de contar con instituciones robustas y dedicadas a la promoción de la igualdad y la justicia social. En este sentido, colaboramos estrechamente con las administraciones públicas para que se conviertan en modelos ejemplares que respondan de manera efectiva a las necesidades reales de la ciudadanía.

La formulación del problema que se presentará es: ¿Cuál es la relación existente en la prescripción adquisitiva en vía administrativa con el derecho a la propiedad señalado en el distrito judicial de Lambayeque?

Los problemas específicos serán: a) ¿Cuáles son los límites en la prescripción adquisitiva administrativa en la legislación peruana?, b) ¿De qué manera se afecta el derecho de la propiedad mediante la figura jurídica de la prescripción adquisitiva?, c) ¿de qué manera se viene presentando la problemática de prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque?

Considerando la relevancia práctica, esta investigación busca identificar y analizar las falencias y debilidades en el ámbito de la prescripción adquisitiva de dominio administrativa.

La justificación teórica, en la medida del desarrollo de las bases teóricas de las categorías de estudio, así como el desarrollo de la jurisprudencia, siendo la base legal la ley N.º 27333 en su articulado 5º respecto a asuntos no contenciosos de competencia notarial, la cual regulariza edificaciones, además del reglamento señalado en la Ley 27157 - art. 43º donde establecen varias alternativas que dan inicio a procesos que tiene relación a la prescripción adquisitiva de dominio en vía administrativa.

La justificación metodológica, debido a la utilización de un tipo de investigación, con su diseño fenomenológico; fomentando la intervención de otros participantes quienes brindaran sus puntos de vista y sus opiniones basados en las experiencias profesionales. Además, se utilizaron mecanismos o técnicas de recolectar información, siendo las entrevistas y fichas la de mayor utilización.

Los objetivos que se desarrollaron fueron: el objetivo general: Analizar la prescripción adquisitiva en vía administrativa y sus efectos en el derecho a la propiedad, problemática en el distrito judicial de Lambayeque

Y los objetivos específicos fueron: a) Desarrollar los límites prescriptivos adquisitivos administrativos en la normativa peruana; b) Describir la manera que se afecta el derecho de la propiedad mediante la figura jurídica de la prescripción adquisitiva; c) Analizar la manera que se viene presentando la problemática de prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

II. DESARROLLO

Los antecedentes internacionales que se han considerado, se tienen al investigador Pasto (2020), en su investigación denominada “Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y el patrimonio familiar” Ecuador, tuvo como objetivo principal: Diagnosticar en qué consiste la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el desarrollo de la metodología de esta tesis fue de enfoque cuantitativo y cualitativo, aplicando una investigación de campo. Al finalizar el desarrollo de la presente tesis el autor ha podido concluir lo siguiente: La forma legal de la prescripción adquisitiva de dominio, resguarda el derecho a la propiedad sus diferentes figuras, acorde al art. 66 núm. 26 de la Carta Magna Ecuatoriana del 2008.

El autor señala que finalmente, esta figura jurídica además se puede denominar como Usucapión, con naturaleza en el derecho romano, siendo sus elementos principales: pacífica y pública, que tenga una continua posesión en el plazo que la ley determina para cada Estado.

De los antecedentes nacionales, de acuerdo a Tinajeros (2022), en su artículo denominado “El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles ante las municipalidades provinciales” Argentina, tiene como objetivo principal: Analizar el proceso administrativo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles respecto a las municipalidades provinciales, aplicando una metodología cualitativa. El autor del presente artículo llegó a la siguiente conclusión: La propiedad es una definición jurídica ya que, permite a las personas, disfrutar, usar, reivindicar y disponer de un bien, donde de manera adicional es relevante económicamente, y su formalidad permite que se goce de manera plena de sus atributos legales y rentabilidad económica. Existe un índice muy alto en nuestro ámbito nacional respecto a la informalidad de los bienes inmuebles, sin embargo, como todo estado cuenta con herramientas jurídicas para que esta propiedad sea formalizada, respecto a la prescripción adquisitiva existen tres vías para solucionar esta circunstancia la vía administrativa, judicial y notarial.

El autor Tinajeros, analiza el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles ante las municipalidades provinciales de Argentina. La investigación busca comprender cómo se tramitan estos procedimientos y qué implicancias tienen en la propiedad inmobiliaria. El autor señala que el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio respecto a inmuebles que se llevan en los municipios de provincias de Argentina es un proceso complejo que requiere una comprensión profunda de la legislación y normativa aplicable.

De acuerdo a Minauro & Huancahuire (2020), en su investigación denominada “La usucapión contra tabula”, teniendo como objetivo principal: Establecer los principales criterios tanto a nivel práctico como teórico, la investigación ha desarrollado una metodología de nivel cualitativo. Al finalizar el desarrollo de la presente tesis el autor concluyo lo posterior: La usucapión contra tabulas simboliza a la prescripción adquisitiva de inmuebles que genera una vulneración del titular registrado en el registro de propiedad, siendo extraordinaria como ordinaria, donde es una necesidad común la posesión a título de propietario. En la extraordinaria se requiere una posesión pacífica, ininterrumpida y estatal, por un plazo de 30 años, en la ordinaria se necesita que concorra de buena fe, posesión pública y justo título, continua durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes. Respecto a los plazos para adquirir la propiedad del inmueble a través de la prescripción adquisitiva, está establecido que se va adquirir a los 5 años cuando posesión sea de buena fe y justo título, y a los 10 años, cuando esta posesión sea pública, continua y pacífica.

Los autores Minauro & Huancahuire (2020) analizan la figura jurídica de la usucapión contra tabula, que se refiere a adquirir la propiedad inmueble a través de la posesión prolongada y sosegada, a pesar de que el título de propiedad (tabula) esté en manos de otra persona. Los autores buscan establecer los principales criterios teóricos y prácticos para entender esta figura jurídica.

De acuerdo al investigador Quispe (2021), en su tesis denominada “Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Ayacucho, 2020”, teniendo como objetivo general: Analizar el vínculo

entre el derecho a la propiedad y la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial en el Distrito de Ayacucho en el periodo 2020, utilizando una metodología de tipo básica de nivel relacional. El autor al finalizar el desarrollo de la presente tesis pudo concluir lo siguiente: Para una posesión continua se requiere que por lo menos doce meses cronológicos haya tenido la posesión y que esta no se haya interrumpido, para poder demostrarla depende de elementos de prueba documentados donde el poseedor del inmueble pueda constatar frente a las autoridades competentes. Por último, se tiene la posterior recomendación: se requiere que en la vía notarial se implemente estrategias para controlar la verificación de los documentos y de forma objetiva los requerimientos que puedan acreditar la posesión pacífica.

De acuerdo con el autor, la prescripción notarial ha sido integrada y organizada dentro del sistema jurídico peruano con el propósito de simplificar el proceso de formalización de terrenos, especialmente en aquellos casos donde la titularidad y posesión no pueden ser inscritas en la Superintendencia Nacional de Registro Predial.

Según el investigador Gutiérrez (2023), en su tesis denominada "Prescripción adquisitiva de dominio de predio estatal de dominio privado según Exp. N°00925-2017", teniendo como objetivo principal: Analizar dicho expediente de prescripción aplicando una metodología de tipo cualitativo. El autor de la siguiente investigación pudo concluir lo siguiente: Al finalizar el análisis de la resolución de dicho expediente, se concluyó que es pertinente otorgarle el proceso de la demanda, puesto que, se trata de un inmueble de la Nación de posesión privada, además se encontró en el camino un conjunto de elementos de prueba en referencia a la posesión pacífica, perenne y pública, con escasos requerimientos sobre pretensión de amparo respecto a la prescripción adquisitiva de propiedad.

El autor señala que por excelencia se ha considerado a la posesión como el mecanismo de mayor precisión de publicidad y oponibilidad de la propiedad, puesto que, generalmente la normativa reputa de propietario al que es poseedor, debido a que, es viable que se reconozca de manera sencilla y con celeridad, no obstante, el problema reside en que se verifique el bien de manera directa.

En los antecedentes locales, se tienen en consideración a: Alvarado, (2021), presentó su tema “La competencia notarial en la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos con justo título en Chiclayo”,

Con el fin de hacer un análisis respecto a la competencia notarial sobre prescripción adquisitiva de propiedad de predios rústicos con justo título de la provincia de Chiclayo, utilizando una metodología tipo descriptiva, con diseño no experimental, se propone que el notario tenga competencia para conocer estos temas prescriptivos de predios rústicos, la técnica fue la encuesta, concluye, respecto a la norma N.º 27157 viene a ser es la única normativa obligatoria a nivel nacional utilizada en edificaciones, terrenos rústicos, pero no señala los terrenos rústicos propuestos. Sin embargo, nace la problemática que estos casos deban reconocerse judicialmente de manera única, siendo necesario la competencia del notario para el otorgamiento de escrituras públicas de terrenos rústicos, con la finalidad de evitar cargas procesales y demoras en la ejecución.

Según el autor, la usucapión viene a ser mecanismo que convierte en propietario sin que influya la propiedad autónoma e injerencia de otro, con un plazo de duración extensa, únicamente cuando el propietario precedente no evidencie una prueba contraria, ya que el título es un medio para conseguir una finalidad y en ese enfoque se prioriza la posesión.

Según Irigoien, (2023), en su investigación titulada “Ampliación de las competencias de los notarios para la atención de prescripciones adquisitivas de dominio referidos a predios rústicos”, ha tenido como objetivo establecer las bases para que los notarios tengan competencia en la ley notarial en asuntos relacionados con la adquisición de dominio de terrenos rústicos. La técnica empleada fue encuesta, y fichaje; el instrumento fue fichas textuales y cuestionarios. Se concluye: existe la posibilidad en ampliar la competencia notarial respecto a la prescripción adquisitiva de dominio, ya que es una forma alternativa de aliviar la congestión del sistema judicial.

Según el autor, los diferentes operadores del derecho, las competencias notariales contribuyen de modo significativo en la sociedad cuando otorgan seguridad y celeridad legal. No obstante, respecto a la actuación en materia de usucapión estas facultades se encuentran limitadas debido a que el legislador

solamente le atribuyo competencia para predios urbanos generando incertidumbre en tierras rústicas, teniendo que preferir entre la vía administrativa o notarial el saneamiento de sus predios.

De acuerdo al investigador Ruiz (2020), en su investigación denominada “Adición del Plazo Posesorio del Causante a sus Herederos, como medio de adquisición de la Propiedad” Lambayeque, teniendo el objetivo general: Establecer el requerimiento de regular la transmisión del periodo de posesión del causante a sus descendientes como un efectivo mecanismo de acceso a la propiedad mediante la prescripción adquisitiva, esta tesis ha desarrollado una metodología de diseño cuantitativo de tipo descriptivo. El investigador llegó a la siguiente conclusión: En efecto se pudo contrastar la normativa peruana con el ámbito externo, donde al añadir los periodos de posesión se encuentra en la herencia, para aquello se ha estudiado la normativa de más de diez Naciones entre latinoamericanos y europeos, donde coinciden de manera expresa en que se tiene que regular el Código Civil. Como recomendación el autor ha planteado lo siguiente: que se modifique el art. 898 del CC vigente, para incluir en un segundo inc. La regulación de la transmisión de la herencia en el periodo de posesión aplicado por el causante respecto de sus descendientes.

El autor señala que, de acuerdo a la ley si una persona quiere acceder a la propiedad mediante a usucapión tiene que acumular un plazo determinado, sin embargo, no siempre es sencillo cumplir con ello, por lo que, es ahí donde aparece la suma de plazos posesorios, es decir, un poseedor que cuenta únicamente con horas o días, podrá adicionar los plazos de posesión que ejerció su transferente.

Según Llatas (2023), en su tesis denominada “La inmatriculación registral basada en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en el ámbito notarial” Chiclayo, teniendo como objetivo principal: Reconocer el origen del acto de inmatriculación registral y su vínculo con la prescripción adquisitiva de dominio, esta investigación desarrollo una metodología de tipo cualitativa, con un análisis documental. El autor llegó a la siguiente conclusión: Los actos administrativos de inmatriculación gozan de una naturaleza especial no contenciosa, ya que, es determinada por la norma registral y supletoria del proceso administrativo, sin que permita apersonar a terceros a un proceso que ya empezó encontrándose

vinculado de manera intrínseca con el acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio ordinario.

El autor considera que, actualmente la calificación registral que se realiza en SUNARP, el acto de inmatriculación se centra en el cumplimiento de la presentación de un título con las de cinco años de antigüedad y documentación correspondiente, aquello es lo principal para que el predio ingrese al registro.

La base teórica se desarrolla sobre las dos categorías, siendo la categoría uno, La prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo para obtener la propiedad de un bien debido al paso del tiempo, como se estipula en los artículos 950° y 951° del Código Civil. Este proceso convierte al poseedor de un bien en su propietario a lo largo del tiempo, consolidando así sus derechos sobre el mismo (Gonzales, 2020).

La finalidad de la *possessio utile ad usucapionem* es declarar y reconocer formalmente a una persona como propietaria de un inmueble (o mueble) después de haberlo utilizado como si fuera su legítimo dueño durante un período de tiempo estipulado por la ley. Este proceso transforma la posesión en propiedad de manera oficial.

Según Álvarez, esta figura jurídica no es simplemente un medio de prueba de la propiedad ni un instrumento cualquiera, al servicio de la seguridad en las transacciones. En realidad, representa la esencia misma de la propiedad, ya que la convierte en una investidura formal que está intrínsecamente ligada a la posesión efectiva del bien.

De acuerdo al jurista Albaladejo (2021), La usucapión, también conocida como prescripción adquisitiva, se define como la adquisición del dominio o derecho real sobre una propiedad mediante la posesión continuada durante un período determinado establecido por la ley. Esta definición es ampliamente aceptada entre los juristas, quienes destacan la importancia de los elementos sustanciales como la posesión y el tiempo transcurrido. La naturaleza jurídica de la usucapión se considera un modo de adquirir la propiedad, clasificable como originario o derivado.

En este sentido, la usucapión se considera un modo originario de adquirir la propiedad, ya que no implica transferencia ni enajenación alguna. El usucapiente adquiere derechos simplemente por poseer el bien durante el tiempo establecido por la ley, sin necesidad de recibirlo de un transfiriente. Esto significa que no existe un negocio jurídico subyacente ni relación de causalidad con el anterior titular. Por lo tanto, la usucapión se fundamenta en la posesión continuada y prolongada, convirtiéndose en un medio autónomo de adquirir la propiedad (Coca, 2021)

La prescripción administrativa, en dos casos, prescripción de acceso a través de notario público: i) el propietario carece de propiedad de compra, o ii) el propietario tiene la propiedad, pero el cedente no es el propietario de los derechos registrales (artículos 7, 9), artículo 27157 Ley N°14 e 17 del Código de la Edificación). El reglamento fue agregado por DS N 035-2006-VIVIENDA: en el caso del interesado que pruebe que la propiedad tiene titularidad pública, continua, pacífica, que supera los diez (10) años, independientemente de que la propiedad se haya registrado o no, la adquisición de la titularidad deberá ser notariada. (Artículo 36).

Sin embargo, creemos que el requisito de notarización es inconstitucional porque invade las áreas apropiadas de la corte y se enfoca en las áreas de conflicto de derechos. Sin embargo, sus estándares regulatorios han entrado en vigor oficialmente.

La prescripción adquisitiva administrativa, de acuerdo con el Reglamento del Título I de la Ley N.° 28687, específicamente en el numeral 3.4, se establece un procedimiento administrativo para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio. Este procedimiento está diseñado para reconocer el derecho de propiedad de personas que han ocupado y poseído un predio o lote de manera informal durante un período prolongado.

Para que este procedimiento sea aplicable, es necesario que la posesión haya sido continua, pacífica, pública y como propietario durante al menos 10 años. Este proceso busca formalizar la propiedad de quienes han adquirido terrenos en posesiones informales, centros urbanos informales o urbanizaciones

populares, otorgándoles seguridad jurídica y reconocimiento oficial de su derecho de propiedad.

En este contexto, nos enfrentamos a un acto administrativo sujeto a un antecedente necesario determinado en el Segundo Precedente del XCIII PLENO, en extraordinaria sesión realizado el 2º y 3º. 08. 2012. Dicho precedente establece que, al calificar actos administrativos, el registrador debe verificar cuatro aspectos clave: 1) la competencia del funcionario que emitió el acto, 2) la formalidad de la decisión administrativa, 3) la inscribibilidad del acto o derecho, 4) la congruencia del título con los antecedentes registrales. Sin embargo, el registrador no puede evaluar la validez de los fundamentos fácticos o jurídicos que sustentan el acto administrativo ni la regularidad del procedimiento administrativo que lo originó.

Respecto a la inscripción registral de la prescripción adquisitiva de dominio notarial, debe tenerse en cuenta que el articulado 2º del Reglamento del Título I según Ley N.º 28687, que se refiere a formalizar la propiedad informal de terrenos que son ocupados mediante informales posesiones, urbanizaciones populares y centros urbanos Informales.

Las Municipalidades Provinciales, dentro de sus respectivas jurisdicciones territoriales, tienen la responsabilidad exclusiva y excluyente de formalizar la propiedad informal hasta lograr la inscripción de los títulos de propiedad en el Registro de Predios. Esta tarea se enmarca dentro de sus competencias específicas y no puede ser asumida por otras entidades.

Por otro lado, la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) es la entidad estatal designada para brindar apoyo técnico y legal a las Municipalidades Provinciales en el proceso de formalización de la propiedad informal. COFOPRI cumple esta función ofreciendo asesoría especializada para facilitar y agilizar dichos trámites, garantizando que se lleven a cabo conforme a la normativa vigente.

Además, las Municipalidades Provinciales tienen la posibilidad de suscribir convenios interinstitucionales de delegación, tal como se establece en el artículo 7 de la Ley y en los artículos 76 y 79 de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Estos acuerdos permiten delegar ciertas funciones y

competencias a otras entidades, con el fin de optimizar el proceso de formalización de la propiedad informal, asegurando una colaboración eficiente y efectiva entre las distintas instituciones involucradas.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) juega un papel crucial en la gestión de la propiedad inmobiliaria en Perú. Esta entidad es responsable del saneamiento catastral y registral de predios ubicados en áreas geográficas formalmente habilitadas y cercados de capitales departamentales, asegurando la precisión y actualización de la información registral. Además, la Sunarp se encarga de inscribir actos administrativos y jurídicos relacionados con la formalización de propiedades.

Por otro lado, la Superintendencia de Bienes Nacionales tiene una función específica en la gestión de terrenos estatales. En colaboración con las Municipalidades Provinciales, esta entidad puede realizar permutas de terrenos de dominio privado del Estado, según lo establecido en el artículo 15 de la ley. Esta facultad permite la reasignación de terrenos para fines públicos o privados, contribuyendo al desarrollo urbano y territorial ordenado.

Según Avendaño, el Registro de Predios Rurales presenta una peculiaridad importante. A diferencia de lo que se podría esperar, este registro no solo incluye la inscripción del derecho de propiedad sobre predios rústicos, sino también la posesión de los mismos, tal como lo establecen los artículos 22 y siguientes del Decreto Legislativo N.º 667. Sin embargo, esta inclusión ha generado debate, ya que algunos argumentan que contradice el artículo 2021 del Código Civil y puede generar inseguridad jurídica.

No obstante, Avendaño sostiene que esta crítica se basa en una interpretación errónea. La posesión, lejos de ser simplemente una situación de hecho, es en realidad un derecho real reconocido por el Código Civil como el primer derecho real principal (artículos 896 y siguientes). La confusión surge de una mala interpretación del artículo 896, que define la posesión como el ejercicio de hecho de los poderes inherentes a la propiedad. Sin embargo, esto no implica que la posesión sea un mero hecho, sino más bien un derecho con una naturaleza específica. En esencia, Avendaño busca clarificar la naturaleza jurídica de la

posesión y su relación con el Registro de Predios Rurales, destacando la importancia de una interpretación precisa del marco legal vigente.

Jiménez (2020) señala: “La posesión no se considera un derecho real, ya que no se fundamenta en un poder jurídico inherente. Sin embargo, genera consecuencias jurídicas significativas, ya que el ordenamiento jurídico la reconoce como un hecho jurídicamente relevante. Esto significa que la posesión puede tener implicaciones legales importantes. Un ejemplo de esto se encuentra en el derogado Decreto Legislativo N.º 667, que establecía la inscripción del derecho de posesión sobre predios rurales. En su artículo 20, se regulaba la inscripción del derecho de posesión sobre predios rurales de propiedad del Estado, mientras que el artículo 22 permitía la inscripción del derecho de posesión para quienes poseyeran y explotaran económicamente un predio rural de propiedad particular durante más de 5 años, siempre que fuera en forma directa, continua, pacífica y pública como propietario.

Avendaño menciona que el artículo 22 requiere una declaración explícita de que el poseedor no ha tenido ningún vínculo contractual con el propietario del predio, eliminando así la posibilidad de que sea un poseedor inmediato. Este vínculo contractual sería el "título" al que hace referencia el artículo 905º del Código Civil, que caracteriza al poseedor inmediato y excluye la posesión "como propietario". Por lo tanto, se puede concluir que la posesión es un derecho y que no toda posesión se inscribe en el Registro de Propiedad, sino solo aquella que se convierte en propiedad a través de la prescripción.

Por otro lado, Mejorada afirma que la posesión es un derecho real autónomo, siendo el primer derecho del Libro de Reales, que surge únicamente de la conducta de una persona respecto a una cosa, sin importar si tiene o no derecho sobre ella. La posesión es un derecho que emana del propio comportamiento del poseedor.

Respecto a la naturaleza de la prescripción administrativa notarial, según Jorge Villar sostiene que la razón principal para otorgar competencia a los notarios en procesos de prescripción adquisitiva radica en la ausencia de conflicto o litigio, ya que se busca esclarecer una incertidumbre jurídica o declarar un derecho no

controvertido, donde existe consentimiento unánime o asentimiento de las partes interesadas.

La prescripción adquisitiva de dominio, aunque originalmente se enmarcaba en procesos contenciosos, ha evolucionado legislativamente hacia un proceso más flexible. En ciertos casos, la doctrina considera que no existe conflicto o litigio, lo que permite al notario, después de realizar las diligencias necesarias, declarar una situación jurídica preexistente. Esto tiene como objetivo reconocer y oponer dicha situación erga omnes. Al respecto, considero que debido a la sobrecarga judicial el Estado ha tenido que delegar la prescripción adquisitiva de dominio a los notarios, pero siempre que no exista oposición, esto es, al tratarse de un asunto no contencioso, por lo que no tiene naturaleza jurisdiccional sino especial.

Normativa, la Ley N.º27157 no especifica los procedimientos por parte de notarías, sino que se limita a señalar que, por ello, en todo caso, se deben aplicar los mismos procedimientos que el artículo 504º y la Ley de enjuiciamiento Civil (artículo 21). Por lo tanto, esta brecha regulatoria no es suficiente para las remisiones, por lo que las regulaciones deben aclararse, especificarse y definirse. Sin embargo, es bien sabido que las actuaciones de los notarios no son compatibles con la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que es incorrecto seguir refiriéndose directamente a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Actividades judiciales. Por tanto, la Ley N° 27333 aclara esta situación (artículo 1) porque determina la prioridad de las fuentes normativas en función de la naturaleza de la función:

- a) Leyes N.º.27157, 27333 y el D.S. N° 008-2000-MTC, ahora TUO aprobado por D.S. 035-2006-VIVIENDA (normativa notarial específica).
- b) Ley N°26662, de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos (normativa notarial genérica).
- c) D.L. N°26002, Ley del Notariado (normativa notarial de mayor generalidad).
- d) Código Procesal Civil (normativa no-notarial, aplicable en forma excepcional para lagunas del derecho, por lo que se trata de una fuente analógica).

Competencia territorial del notario, el notario competente es el notario de la provincia donde se ubica el inmueble (artículo 5º de la Ley N ° 27333). Aunque no tengamos normativa, esta solución es obvia. Si consideramos la autoridad provincial de cada notario, sin importar dónde se encuentre un tema pendiente,

pero puede ser propiedad Al estar ubicado entre dos provincias, esto imposibilita que los notarios se expandan a provincias extranjeras, ya que no existen claras excepciones en el procedimiento de conteo del notario. En este caso, es razonable suponer que los interesados solo pueden ingresar al proceso judicial. (Rojo, 2020)

c). *Solicitud y recaudos*, el proceso se inicia con una solicitud por escrito del interesado o su representante, que incluye el nombre, datos identificativos y domicilio, el motivo de la solicitud (prescripción disponible), la declaración de los hechos y las circunstancias que sustentan los derechos invocados. Finalmente, existe una clara base legal o designación normativa (artículo 3º de la Ley No. 26662).

Declaración notarial de prescripción adquisitiva, una vez presentada la prueba, si todos no se oponen, el notario debe realizar una declaración legal en la que utilizará su apreciación razonable (ver artículo 197 de la analogía) para evaluar conjuntamente la prueba. En este punto, la labor de notarización es similar a la labor de notarización del juez, porque ejecuta un juicio legal en el que comprende los hechos y luego lo incorpora a las normas legales. Esto significa que el notario realiza una valoración racional, pero no ejerce las creencias públicas porque no verifica los hechos a través de los sentidos. (Bullard, 2021)

La Ley N° 26662, en su artículo 12, establece una presunción de validez para los actos notariales, conocida como "juris tantum". Esto significa que cualquier modificación o anulación del acto solo puede realizarse a través de un proceso judicial.

En este contexto, el verdadero propietario puede impugnar el acto notarial en cualquier momento mediante acciones reivindicatorias o declarativas de dominio, siempre que mantenga su condición de propietario y no haya perdido su derecho por usucapión u otros eventos posteriores. Además, si se han incumplido formalidades esenciales del proceso notarial o la emisión del instrumento público, también se puede iniciar una acción de nulidad contra el procedimiento notarial (Castillo C. L., 2021)

Documento notarial que contiene la declaración, La declaración de prescripción de compra autenticada debe quedar registrada en el acta de la reunión, porque

es una herramienta ideal para verificar hechos, y los actos jurídicos o negocios de actos públicos suelen tener un significado típico. Acerca de específico.

Las escrituras ocupan un lugar intermedio entre la esfera fáctica y la jurídica, ya que el Notario, en su calidad de funcionario público, debe combinar su pericia jurídica con la voluntad de las partes, ajustándose a los requisitos legales para garantizar la validez y eficacia del acto o contrato.

Por otro lado, las actas notariales requieren una intervención más limitada del Notario, centrada en la constatación de hechos y declaraciones (*visu et auditi*), sin evaluar su fondo. En este caso, el Notario solo se ajusta a los requisitos formales establecidos por la ley.

La propiedad es una institución compleja que requiere un enfoque interdisciplinario para su comprensión. Desde una perspectiva jurídica, la propiedad se define como un derecho real que otorga a su titular un poder jurídico amplio y exclusivo sobre un bien determinado. Este poder se manifiesta en cuatro atribuciones fundamentales: 1) posesión: El derecho a poseer y controlar el bien; 2) uso (*ius utendi*) la facultad de utilizar el bien según su finalidad; 3) disfrute (*ius fruendi*): El derecho a obtener beneficios y frutos del bien; 4) reivindicación (*ius vindicandi*): La capacidad de reclamar el bien en caso de pérdida o usurpación. Estas atribuciones, ejercidas de manera armónica con el bien común y respetando las limitaciones legales, configuran el contenido del derecho de propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo sobre un bien determinado (López, 2020)

Desde una perspectiva filosófica, el origen del derecho de propiedad no se encuentra en la voluntad del legislador estatal, sino en la naturaleza humana misma. Esta naturaleza impulsa a los individuos a buscar controlar y disponer de bienes patrimoniales de manera autónoma, satisfaciendo así su necesidad de seguridad y estabilidad. Las discusiones filosóficas en torno a la justificación del derecho de propiedad se centran en la propiedad privada, abordando su legitimidad y significado. Estas discusiones utilizan expresiones como "propiedad privada", "propiedad" o "derecho de propiedad plena", concepto que el filósofo Honoré analiza en profundidad. Estas reflexiones buscan comprender la esencia y los límites del derecho de propiedad en la sociedad (Espinoza, 2020)

Desde una perspectiva histórica, la palabra "propiedad" proviene del término latino "proprietas", que a su vez se deriva de "prope" (cerca), sugiriendo una idea de cercanía y adhesión entre las cosas. En la antigua Roma, la propiedad de los agricultores se veía como una extensión de la autoridad del pater familias, tanto sobre las personas (patria potestas, manus) como sobre las cosas dentro del hogar. Durante este período, no existía un término específico para designar el control individual sobre los objetos, ya que el poder doméstico abarcaba todos los elementos de la casa, sujetándose a reglas particulares. En definitiva, fue el Derecho Romano el que organizó y definió las principales características de la propiedad, proporcionando una estructura y sistematización que influye en nuestra comprensión actual del concepto (Castillo C. L., 2021).

Características del derecho de propiedad. Según la doctrina precisa que el derecho de propiedad tiene cuatro características principales: a) derecho Real: Gunther Gonzáles afirma que es un derecho que se ejerce de forma directa e inmediata sobre un bien, otorgando al titular un poder permanente sobre él; b) derecho Absoluto: Según Jorge Avendaño, la propiedad es un derecho absoluto porque otorga todos los atributos posibles sobre el bien. Sin embargo, aclara que este carácter no es ilimitado, ya que existen restricciones derivadas del interés social y la utilidad pública; c) derecho Exclusivo: Este carácter se origina porque el derecho puede estar en manos de una sola persona o un grupo. José Luis De los Mozos sostiene que solo el propietario tiene la facultad de usar y disfrutar del bien, manteniendo un monopolio sobre él y d) derecho Perpetuo: De acuerdo con Gunther Gonzáles, la propiedad está destinada a durar indefinidamente a favor del propietario. Sin embargo, reconoce la existencia de propiedades temporales, considerándola perpetua de manera provisional.

Según el Doctor Hernández Canelo (2014), la propiedad romana originalmente presentaba características distintivas que se flexibilizaron con el tiempo, pero sin perder su esencia. Entre estas características destacan su naturaleza absoluta, no porque estuviera exenta de limitaciones, sino porque las facultades del propietario no estaban estrictamente definidas ni restringidas. Estas facultades se concretaban en tres derechos fundamentales: el derecho de uso (ius utendi), que permitía servirse de la cosa; el derecho de disfrute (ius fruendi), que otorgaba la posibilidad de obtener frutos y rentas; y el derecho de disposición

(ius abutendi), que incluía la facultad de decidir sobre la cosa, incluso hasta su destrucción. Estos elementos configuraban la propiedad romana, destacando su carácter absoluto y las amplias facultades del propietario.

El concepto de predio ha evolucionado en el contexto del Derecho, tradicionalmente se le restringía a un trozo de terreno, sin embargo; la realidad superó rápidamente aquel concepto, hoy existen diversas manifestaciones de predio que hacen necesario un nuevo concepto. El predio es también denominado como hacienda, finca, propiedad territorial, viene a ser una delimitada extensión de terreno urbano o rústico, que cuenta con edificación o también sin ella, comprendiendo suelo, subsuelo y sobresuelo. Vienen a ser predios los conocidos como lotes de terreno, casas, los campos deportivos, departamentos, casas, campos deportivos, fundos, etc. El predio es el bien inmueble por excelencia. Con amplia relevancia económica. En épocas previas a la industrialización fue el símbolo de riqueza y prosperidad (Torres, 2021)

Según Gonzales Barrón (2016) la doctrina moderna considera al predio o finca como un bien inmueble constituido por un espacio determinado, susceptible de aprovechamiento independiente y que en el tráfico se considera como objeto unitario. La nota característica del predio o inmueble es ser un espacio físico debidamente delimitado, ya sea que se trate de un trozo de suelo, o de una parcela cubica existente o futura, sin perjuicio de otras figuras especiales a las que también se les denomina predio o finca. (Gonzales B. G., 2002).

El predio material es un bien inmueble constituido por un espacio determinado, sea un trozo de suelo, una parcela cubica existente o futura y otras figuras especiales susceptibles de aprovechamiento independiente y que en el tráfico económico es un objeto unitario.

Predio Registral, se trata del mismo predio inscrito en Registros Público que puede o no coincidir con el predio material. A diferencia del predio material la nota característica en el predio registral es que no necesariamente hay unidad. La cualidad de predio registral se integra establecida por una formal circunstancia: la de figurar de un inmueble o una cosa como objeto de un folio registral. Ante esta visión, predio es todo aquello que abre folio en el Registro. Concluyendo la idea “es un trozo de terreno cerrado por una línea poligonal, edificado o no, y objeto de derecho de propiedad”. Existen observaciones

comunes en instancia registral, así se tiene que “puede haber entre la descripción del predio que consta en la partida con el que consta en el título”. Al respecto, uno de ellos es la “ver como se da la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción”. (Gomez,2006).

La informalidad de la propiedad predial como aquel fenómeno jurídico, social y económico en virtud del cual los distintos predios de propietarios no tienen un reconocimiento legal por parte del Estado y los Flujos económicos Globalizados, ya sea porque no tienen vida Registral o teniéndolo las características del predio no concuerdan con la realidad. Según el Instituto Libertad y Democracia podemos clasificar a la informalidad de la propiedad predial en dos categorías:

1) *La propiedad informal primaria*, es aquella que se materializa en una tenencia ilegal del suelo, producido por un acceso de hecho individual o colectivo de propiedad pública o privada. Los casos más típicos son los pueblos jóvenes y los asentamientos humanos de los cuales se ha dicho que son sangrantes bolsas de pobreza. En nuestro país, en los cuarenta últimos años, el crecimiento urbano en todas las ciudades ha llegado a un 1200% siendo cifras impresionantes, que se vienen desarrollando de manera informal.

Entre los motivos o causas del porque se vienen desarrollando de esta manera es por las migraciones, las ciudades centralizadas en la costa y en la capital, (Lima), no existen políticas estatales de promoción de la vivienda para sectores populares y pobreza agregando la las desigualdad existente. (COFOPRI,2020)

Entre las características que poseen una de ellas es conocida como posesión informal, que vienen a ser aquellas que están siendo ocupadas en posesión, ocupaciones en pueblos jóvenes, asentamientos humanos, centros poblados, programas municipales de vivienda, u otras posesiones de predios urbanos. Las demás características son: poseer un terreno sin título por invasión se encuentran en agrupaciones de personas o familias. (pluralidad de personas): a) existan inicios de posesión de los terrenos hasta el 31-dic- 2004. Elemento temporal; b) la finalidad es el uso principal sobre el lote de terreno o su posesión sea el fin de vivienda y actividad comercial, c) que dicha posesión no se halle en amparo sobre la titularidad d) que no exceda de 300 metros cuadrados el área del lote. (Ortiz, 2020)

La propiedad informal secundaria, es aquella que se materializa en la tenencia legal del suelo, pero que por distintos factores han devenido en un uso ilegal, esto señala de manera directa a aquellas personas que tienen la posesión de inmuebles dentro de una zona urbana, y que destinan el uso por ejemplo a crianza de animales domésticos, (aves, chancherías, crianza de ganado. Se considera también aquellas situaciones donde las tierras en zonas urbanas son utilizadas de manera agrícola. (Cabero,2018).

En cuanto al significado *La propiedad informal secundaria*, desde el factor económico afirmó “los más humildes del Estado son en gran medida los dueños de las cosas. Pero algunos de ellos no tienen la oportunidad de demostrar sus activos y generar capital. Tienen casas, pero no derechos de propiedad; cultivos, pero no propiedad; negocios, pero no títulos ni acciones, y sus propiedades llevan vidas paralelas en el mundo capitalista. La falta de estas representaciones básicas explica por qué quienes no pudieron adoptar todos los inventos occidentales, desde la pluma hasta el reactor nuclear, no pudieron crear un capitalismo autóctono. De Soto (2019).

III.- METODOLOGÍA

3.1.- Tipo de Investigación.

Tipo. - La investigación fue básica, describiendo aspectos de la realidad jurídica, problemas en el marco de la administración de justicia, la cual permite plantear objetivos para mejorar la defensa de bienes jurídicos y mejorar la convivencia de la sociedad y la paz social. El objetivo en este caso es establecer sanciones justas. (Revilla, 2023)

3.2.- Diseño de investigación.

Se utilizó, un **diseño de investigación fenomenológico**, al encontrarse orientado a la descripción e interpretación aspectos fundamentales de la experiencia que se ha vivido. Este diseño está compuesto por la relación cercana coherente y estricto al análisis de las dimensiones prácticas propias y relacionales (Martínez, 2021).

El enfoque es cualitativo: al contar con el enfoque de describir minuciosamente las señaladas conductas o comportamientos que para el investigador son visibles, buscará la recolección de opiniones por parte de los colaboradores que son operadores de justicia, y abogados especialistas en el derecho penal, mediante una técnica que es utiliza en las investigaciones cualitativas que es la encuesta y el análisis de datos documental (Valle, 2022)

3.3.- Categorías, subcategorías y matriz de categorización

Categoría uno

La prescripción adquisitiva en vía administrativa

Categoría dos:

El derecho a la propiedad.

Categorías, subcategorías y matriz de categorización

Categoría de estudio	Definición conceptual	Subcategoría	Instrumento
La prescripción adquisitiva en vía administrativa.	La orden administrativa se aplica a terrenos rústicos ubicados en áreas agropecuarias o similares. Debido a sus características específicas, el Estado ha decidido otorgar la orden de adquisición de dominio a través de una autoridad administrativa o entidad pública.	Doctrina civil de la prescripción adquisitiva de dominio.	Análisis documental/Entrevista
		La possessio utile ad usucapionem	Análisis documental/Entrevista
		La naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva.	Análisis documental/Entrevista
		La prescripción administrativa	Análisis documental/Entrevista
		Normativa, la Ley N.º 27157	Análisis documental/Entrevista
		Declaración notarial de prescripción adquisitiva	Análisis documental/Entrevista
		Presunción juris tantum	Análisis documental/Entrevista

		Documento notarial que contiene la declaración	Análisis documental/Entrevista
El derecho a la propiedad	Al principio, la propiedad romana tenía ciertas características rígidas que se suavizaron con el tiempo, pero nunca lograron desaparecer por completo.	Aspectos generales y doctrinales	Análisis documental/Entrevista
		Perspectiva filosófica	Análisis documental/Entrevista
		Perspectiva histórica	Análisis documental/Entrevista
		Características del derecho de propiedad	Análisis documental/Entrevista
		Predio Registral	Análisis documental/Entrevista
		La informalidad de la propiedad predial	Análisis documental/Entrevista
		La propiedad informal primaria	Análisis documental/Entrevista
		La propiedad informal secundaria	Análisis documental/Entrevista

3.4.- Escenario de estudio.

Viene a ser el escenario de la investigación (contexto físico), experimental en el que se realiza la investigación cualitativa. En el cual consiente describir este entorno con claridad es decisivo, ya que los efectos y su comentario logran estribar en gran medida de él. (Castiblanco, 2020)

El escenario de estudio serán las instalaciones de las notarías públicas, Cofopri, y Municipalidad de Lambayeque; donde se llevan a cabo las investigaciones de los expedientes administrativos, además en dichas instituciones se considerarán a los actores de las entrevistas correspondientes que serán la muestra obtenida mediante la técnica de investigación.

3.5.- Participantes.

Vienen a ser todas personas que integran un grupo el cual participa en una investigación, están considerados en calidad de permanentes o temporales de acuerdo a la etapa o actividad que se deba investigar. (Guzman, 2021)

Los participantes que se encargarán del desarrollo de la presente investigación están considerados El profesional Magister experto que valora el instrumento de investigación, y 10 los colaboradores que participan en el desarrollo de la entrevista entre los que se consideran personal administrativos, servidores o funcionarios.

3.6.- Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.

Técnicas

a) La observación: Esta técnica de investigación permitió recopilar información primaria sobre los hechos y fenómenos estudiados en el trabajo de campo. Para ello, se utilizó como instrumento una ficha o guía de observación sistemática.

b) La Entrevista: Se empleó como técnica para identificar tendencias y patrones relacionados con el objeto de estudio. Consistió en un conjunto de preguntas dirigidas a individuos o instituciones específicas, con el objetivo de recopilar opiniones y datos precisos sobre hechos concretos. (Molina, 2022)

El instrumento: cuestionario.

Análisis documentales. - fue utilizado mediante un estudio exhaustivo de documentos, técnicas de análisis de contenido, donde el objetivo fue describir y figurar la averiguación de manera sistemática.

3.7.- Procedimientos de análisis de datos.

Se realizaron entrevistas a profesionales del derecho civil, la información obtenida fue analizada en base a objetivos planteados, posteriormente se vincula con los antecedentes y teorías citadas, para la obtención de conclusiones y recomendaciones, además de la utilización de otras técnicas de recopilar información como el análisis de documentos.

3.8.- Criterios éticos.

Se citó algunos criterios, Gonzales (2021) destaca dos principios éticos esenciales para investigaciones con seres humanos:

- a) Autonomía: El respeto por la capacidad de los individuos para tomar decisiones autónomas y libres.
- b) Justicia: La garantía de una distribución justa y equitativa de beneficios y riesgos entre los participantes.

3.9. Criterios de Rigor científico.

Estos criterios, según Vasconcelos (2021), se han considerado: **a) Validez:** se refiere a la precisión y exactitud en la interpretación de los resultados obtenidos en una investigación cualitativa, proporcionando una base sólida para las conclusiones; **b) Credibilidad:** implica la capacidad de capturar y reflejar fielmente las experiencias y percepciones de los participantes, ofreciendo una visión auténtica de los fenómenos estudiados y **c) Confiabilidad:** se centra en la transparencia y consistencia del proceso investigador, permitiendo evaluar el papel del investigador, sus alcances y limitaciones, y controlar posibles sesgos o críticas en la interpretación de los resultados.

IV.- RESULTADOS

4.1. De las entrevistas

Objetivo específico 1: desarrollar los límites de la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad en la legislación peruana.

¿Brevemente podría compartir sus conocimientos respecto a la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad y la existencia de los límites para su otorgamiento?

Tabla 1: De objetivo específico 01

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4
Para solicitar la prescripción adquisitiva de quien la posee, tiene que ser de forma pacífica o por un periodo de diez años ininterrumpidos.	El límite para solicitar prescripción es el hecho de que quien lo posee sea en forma pacífica y por un lapso de 10 años ininterrumpidos	Mediante la Ley N° 31560 e otorga a las Municipalidades facultades para el saneamiento físico legal de las posesiones informales, otorgando los correspondientes títulos para inscripción en SUNARP, solo para bienes urbanos, siendo competencia de la prescripción adquisitiva de los predios rústicos COFOPRI de conformidad con lo dispuesto por el DL. 1089	Legalmente una forma de adquirir la propiedad mediante el transcurso del tiempo es la prescripción adquisitiva, por lo cual una persona que ha cumplido ciertos requisitos como ser titular ejerciendo la posesión del mismo adquiere un derecho. Asimismo, algunos límites que tiene la prescripción es precisamente el no haber hecho actos ilegales para obtenerla como por ejemplo los despojos violentos.
Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8
Legalmente una forma de adquirir la propiedad mediante el	La vía notarial no puede considerarse una vía administrativa	Se entiende, como una de las formas o modos de adquirir la propiedad de un bien por el	Esta es para algunos predios rústicos que se ubican en zonas agropecuarias, siendo competencia

<p>transcurso del tiempo es la prescripción adquisitiva, por lo cual una persona que ha cumplido ciertos requisitos como ser titular ejerciendo la posesión del mismo adquiere un derecho. Asimismo, algunos límites que tiene la prescripción es precisamente el no haber hecho actos ilegales para obtenerla como por ejemplo los despojos violentos.</p>	<p>pues la función notarial no lo realiza el estado, por tanto, la prescripción adquisitiva otorgada notarialmente no puede ser considerada una prescripción administrativa. La prescripción se declara ante un juez y los requisitos, que no límites, se establecen en función de la posesión pública pacífica y continua con animus domini. Estos requisitos encuentran sentido toda vez que la prescripción adquisitiva es una adquisición originaria de la propiedad. La prescripción adquisitiva administrativa puede ser considerada la realizada por entidades formalizadoras de la propiedad como COFOPRI y allí deben de especificarse los</p>	<p>transcurso del tiempo y para ciertos tipos de predios rústicos.</p>	<p>mayormente por el gobierno regional (MINAGRI) teniendo como límites que los funcionarios no realizan una verificación certera de la posesión</p>
---	---	--	---

considerandos ya
postulados.

Entrevistado 9

La prescripción
adquisitiva
administrativa
resulta ser un
mecanismo útil y en
comparación al
judicial podría ser
considerado célere.
Su límite es cuando
se considera célere

La postura de los entrevistados es la siguiente: en el margen de la ley un modo de adquirir la propiedad es a través de la prescripción adquisitiva, para lograr ello, la persona tuvo que haber cumplido con determinados requerimientos como lo son: una posesión ininterrumpida durante diez años, y que aquella haya sido pública y pacífica además de no haber realizado actos ilegales.

¿Considera usted, que la titulación de terrenos e inmuebles que hace COFOPRI es adecuada, y para sectores?

Tabla 2: De Objetivo específico 01

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado3	Entrevistado 4
Si	Si	Considero que el tiempo del tramite de un procedimiento de prescripcion adquisitiva de dominio ante COFOPRO es demasiado largo	Sí es adecuada, sobre todo para sectores muy expuestos a temas de invasiones o usurpaciones, para que finalmente al adquirir una propiedad sean sujetos de derechos y puedan ingresar a la red de créditos teniendo como garantía su propiedad.
Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8
Sí es adecuada, sobre todo para sectores muy expuestos a temas de invasiones o usurpaciones, para que finalmente al adquirir una propiedad sean sujetos de derechos y puedan ingresar a la red de créditos teniendo como garantía su propiedad.	Considero que se debe des estatalizar la potestad saneadora que en la actualidad es exclusiva del estado, sin una competencia de mercado todo análisis cae en vacío	Si, es aceptable; solo queda algunas contingencias por atender, como lo es, el acceso a los servicios básicos y fortalecer los procesos de formalización.	No siempre, esto se da por la falta de capacitación del personal
Entrevistado 9			
Si es adecuada, obviamente es necesario que se implementen mecanismos de control de calidad.			

De los nueve entrevistados, ocho han manifestado la siguiente postura: Claro que es adecuada, principalmente para un segmento muy expuesto a materias de usurpaciones o invaciones, donde finalmente cuando adquieren la propiedad obtienen na red de creditos que otorgan garantia a su propiedad.

De los nueve entrevistados, uno tiene la siguiente postura: A merced de la falta de capacitación del personal, la titulación de terrenos no siempre es adecuada

Objetivo específico dos: Describir la manera que se afecta el derecho a la propiedad en los casos que donde se aplica la prescripción adquisitiva de dominio

¿Podría comentar sobre la manera que se ve afectado el derecho a la propiedad ante la prescripción adquisitiva administrativa?

Tabla 3: De objetivo específico 02

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado3	Entrevistado 4
Se afcta a quien es el titular o propietario y por razones quizas de conocimiento, no logro registrar su propiedad	En el sentido que se afecta a quien es el verdadero propietario y por razones no logro registrar el inmueble	Considero que existen muchos problemas en los predios titulados por COFOPRI, ya que, muchas veces la persona a la cual se titula, no es el verdadero poseedor. Razon por la cual existen numerosas demandas contenciosas administrativas y civiles a traves de las cuales se cuestiona las mismas	El derecho a la propiedad no debería verse afectado con la prescripción adquisitiva, pues esta se ejerce siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos como es la posesión continua durante 10 años y por medio de ocupación pacífica y pública. Por lo que, quien siendo propietario de un bien por tanto tiempo abandona la propiedad es porque realmente no la necesita, en cuyo momento entra el posesionario que, a lo largo del tiempo, cuidando la propiedad estableciéndose una posesión continua es que adquiere un derecho. Por lo mismo, el Estado

debe garantizar su estabilidad y formalizarla.

Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8
<p>El derecho a la propiedad no debería verse afectado con la prescripción adquisitiva, pues esta se ejerce siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos como es la posesión continua durante 10 años y por medio de ocupación pacífica y pública. Por lo que, quien siendo propietario de un bien por tanto tiempo abandona la propiedad es porque realmente no la necesita, en cuyo momento entra el posesionario que, a lo largo del tiempo, cuidando la propiedad y estableciéndose una posesión continua es que adquiere un derecho. Por lo mismo, el Estado debe garantizar su estabilidad y formalizarla.</p>	<p>Luego de pasado el plazo de prescripción adquisitiva reuniendo los requisitos establecidos en el código civil la propiedad se obtiene de forma automática. Esto podría considerarse una afectación al derecho de propiedad del anterior propietario sin embargo no existiría tal afectación pues su propio desinterés ha hecho que el bien inmueble pueda ser adquirido de forma originaria.</p>	<p>A través de la corrupción; caso de las usurpaciones de terrenos.</p>	<p>Muchas veces se afecta el derecho de propiedad que por circunstancias "x" se encuentra fuera del inmueble y cuando llega COFOPRI otorga título a un tercero</p>
<p>ENTREVISTADO 9</p>			

Con la prescripción administrativa, muchas veces se perjudica a los propietarios no poseedores, y muchas veces existen también actos de corrupción que benefician a personas que no reúnen los requisitos

La postura de los entrevistados es la siguiente: Consideramos que una de las problemáticas respecto a los predios titulados por COFOPRI, es que en reiteradas ocasiones a la persona que se le otorga el título como propietario no es el verdadero poseedor, motivo por el cual, se presentan numerosas demandas en la vía civil y contenciosa administrativa mediante la cual se cuestiona la misma.

¿Considera usted que una propiedad inmueble, es vulnerable ante las normas que establecen la prescripción adquisita administrativa de una propiedad inmueble?

Tabla 4: De objetivo específico 02

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4
Si	Si	Considero que si, debido a que los inspectores de COFOPRI, muchas veces no son personas idoneas para efectuar las inspecciones, vulnerando en muchos casos el principio de verdad material.	No lo consideramos, porque se ha establecido requisitos formales, de forma y de fondo, para poder adquirirla. De esta manera no podría en ningún momento ser la norma abusiva ni contradictoria a un reglamento legal.
Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8
No lo consideramos, porque se ha establecido requisitos formales, de forma y de fondo, para poder adquirirla. De esta manera no podría en ningún momento ser la norma abusiva ni contradictoria a un reglamento legal	Considero que la vulneración puede darse ya que en la vía administrativa no se rigen principios y derechos que si se tendrían dentro de un proceso judicial, sin embargo, se debe de considerar que lo declarado en vía administrativa puede ser evaluado mediante una acción judicial del propietario que se sienta vulnerado. En consecuencia, no existe tal vulneración.	Si	Desconozco la totalidad de las normas que regulan la prescripción administrativa

Entrevista 9

La prescripción adquisitiva es una sanción al propietario no diligente respecto de su propiedad y obviamente vulnera el derecho a la propiedad en razón al transcurrir el tiempo

De los nueve entrevistados, cuatro han manifestado la siguiente postura: Consideramos que si, ya que, el personal de COFOPRO concretamete sus inspectores no tienen la prepracion pertinente para realizar dichas funciones, donde se llega a lesionar el principio de verda material. De los nueve entrevistados, cinco tienen la siguiente postura: Consideramos que no, ya que se han establecido requerimientos formales de fondo y de forma, para que pueda ser adquirida, de ese modo la norma no seria contradictoria ni abusiva

Objetivo específico tres: Como analiza usted la problemática de la prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

¿Considera usted que la municipalidad de Lambayeque y de COFOPRI, vienen desarrollando una actuación oportuna respecto al ordenamiento de registro de propiedad mediante la prescripción adquisitiva administrativa?

Tabla 5: De objetivo específico 03

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado3	Entrevistado 4
Si	Si	Desconozco	Considero que sí se está haciendo un trabajo adecuado para la formalización de la propiedad. Además, el trámite administrativo permite que quien se ve afectado de alguna manera puede accionar a fin de que se restablezca un derecho; en cuyo caso las partes tienen opción a que el mismo y sus reclamos se han escuchados en vía administrativa y posteriormente en vía judicial.
Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8
Considero que sí se está haciendo un trabajo adecuado para la formalización de la propiedad. Además, el trámite administrativo permite que quien se ve afectado de	Considero que la finalidad de dichas entidades podría lograrse de una forma más fácil y eficaz sí más jugadores se suman, que la formalización de la	No, porque hasta la actualidad existe mucha informalidad en lo que respecta a la formalización de la propiedad predial	Desconozco, debido a que no he realizado tramites de prescripción administrativa ante la Municipalidad de Lambayeque

alguna manera propiedad pueda
puede accionar a ser parte del
fin de que se mercado.
restablezca un
derecho; en cuyo
caso las partes
tienen opción a que
el mismo y sus
reclamos se han
escuchados en vía
administrativa y
posteriormente en
vía judicial.

Entrevista 9

No existe un
planeamiento
organizado
interinstitucional

De los nueve entrevistados, cinco sostienen la siguiente postura: Claro que si se esta realizando una labor adecuada para que se formalice la propiedad, adicionalmente el proceso administrativo faculta a la persona a la que se le vulnero su derecho accione en la defensa del mismo. De los nueve entrevistados, dos sostienen la siguiente postura: No, porque carecen de un plan organizado en la institucion. De los nueve entrevistados, dos manifiestan lo siguiente: No tenemos conocimiento de esa materia.

¿Podría opinar, porque existen predios registrados en catastro urbano y ese mismo predio esta registrado en SUNARP, cual es la funcion de COFOPRI y la Municipalidad ante esta problemática?

Tabla 6: De objetivo específico 03

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado3	Entrevistado 4
La fundamental funcion, es la constatacion y/o verificacion de la propiedad a quien verdaderamente le corresponde y ademas de tener una corercta informacion de datos de los verdaderos propietarios	La funcion es la verificacion de la propiedad, a quien realmente le corresponde y llevar una informacion cruzando datos	El Catastro Urbano de la Municipalidad es para fines contributivos (pago de impuesto predial y arbitrios), en cambio la SUNARP, brinda publicidad respecto a los propietarios que aparecen con dicho inscrito	El problema parece ser bastante complicado y esto viene desde años anteriores en donde la raíz es que nunca ha existido un planeamiento de crecimiento urbano y la gente ha ido a registros públicos y ha inscrito una propiedad. Cuando se ha hecho la corrección de las habilitaciones urbanas, se ha tratado de ordenar esto física y administrativamente con la intervención de las municipalidades y demás autoridades del Estado. Esto es lo que ha causado un desorden en ubicaciones y coordenadas dentro de los diferentes puntos de la ciudad, equiparando a un desorden administrativo total. Se debe en todo momento actualizar estos datos a fin de que se pueda subsanar y no haya esta doble

inscripción en una sola propiedad. Aquí es donde se hace importante la prescripción adquisitiva administrativa, que, llevándolo de una manera adecuada y formal, subsanará muchos de estos problemas.

Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8
<p>El problema parece ser bastante complicado y esto viene desde años anteriores en donde la raíz es que nunca ha existido un planeamiento de crecimiento urbano y la gente ha ido a registros públicos y ha inscrito una propiedad. Cuando se ha hecho la corrección de las habilitaciones urbanas, se ha tratado de ordenar esto física y administrativamente con la intervención de las municipalidades y demás autoridades del Estado. Esto es lo que ha causado un desorden en ubicaciones y coordenadas dentro de los diferentes puntos de la ciudad, equiparando a un desorden</p>	<p>Esa es una eterna problemática causada hace muchos años por deficiencias en el sistema estatal, actualmente ya se viene mejorando con directivas de dichas entidades que tiene como objetivo uniformizar los criterios de registro.</p>	<p>El cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios.</p>	<p>Por no existir una correcta integración y/o cruce de información entre SUNARP y las Municipalidades</p>

administrativo total. Se debe en todo momento actualizar estos datos a fin de que se pueda subsanar y no haya esta doble inscripción en una sola propiedad. Aquí es donde se hace importante la prescripción adquisitiva administrativa, que, llevándolo de una manera adecuada y formal, subsanará muchos de estos problemas.

Entrevista 9

El catastro debería ser el único, la base geográfica es la misma, sin embargo, ni COFOPRI, y al ente edil, unifican el registro de catastro

La postura de los entrevistados es la siguiente: El Estado hace muchos años no ha corregido estos errores o flagelos, en la actualidad se evidencia un intento por mejorar las entidades con determinadas directivas que tienen la pretensión de uniformizar los criterios de registro, pero esto ha tenido el impacto esperado, por otra parte no hay un manejo de información adecuado respecto de SUNARP y Catastro.

Objetivo general: Establecer la relacion entre la prescripcion en via administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de lambayeque

¿Podria ilustrarnos sobre la relacion entre la prescripcion administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque?

Tabla 7: De objetivo General

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado3	Entrevistado 4
En cuanto a la prescripcion adquisitiva, con el transcurso del tiempo se pierde el derecho y en cuanto a la propiedad es el derecho de perder un bien	La propiedad es el derecho de haber obtenido un bien . La prescripcion es la accion de perder un derecho en el transcurso del tiempo	la prescripcion en via administrativa, conlleva a que un poseedor los cumplidos requisitos establecidos en la Ley, sea declarado como propietario de un determinado predio, pudiendo asi su derecho acceder al registro de predios en la SUNARP	La prescripción adquisitiva legalmente es un derecho también de la propiedad. Surge y emana de la propiedad. La propiedad es una institución que es un flujo de derechos, uno de estos es la prescripción adquisitiva.
Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8
La prescripción adquisitiva legalmente es un derecho también de la propiedad. Surge y emana de la propiedad. La propiedad es una institución que es un flujo de derechos, uno de estos es la prescripción adquisitiva.	La prescripción adquisitiva lograda en vía administrativa mediante procesos de formalización son declaración de propiedad adquirida de forma originaria por el usucapiente, la relación que podría encontrar es que los prescribientes pueden optar por una vía administrativa por	Como ocurre a nivel nacional, la informalidad de los bienes inmuebles en nuestra región es alta y la prescripción administrativa es uno de los mecanismos que podría ayudar a formalizar la propiedad.	La prescripción busca la declaración de un derecho de propiedad y el derecho de propiedad es el poder jurídico que protege la propiedad

rapidez y
disminución de
costos.

Entrevista 9

Existe un gran número de procesos judiciales a propósito de una impugnación de resoluciones administrativas que otorgan propiedad vía prescripción

La postura de los entrevistados en la siguiente: Aquello genera que los poseedores que cumplen con los requisitos determinados en la norma, sea declarado propietario como un determinado predio, y con ello puede acceder al registro de predios en SUNARP.

¿Si la prescripción busca proteger al poseedor que, durante tiempo determinado de manera específica, pública y continua, usted considera justo que quien con esfuerzo obtuvo una propiedad se vea afectado perdiendo la misma?

Tabla 8: de objetivo General

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado3	Entrevistado 4
No	No	Considero que es un castigo ante la desidia del propietario de recuperar la posesion del bien que es de su propiedad.	No se trata de justicia o de injusticia, se trata de un derecho que surge de una prescripción adquisitiva. Como ya hemos explicado, la prescripción nace a raíz de que alguien la posee por un tiempo determinado y ejerce derechos sobre esa propiedad a través de la posesión. Entonces, quien no la reclama por todo el tiempo transcurrido, pierde ese derecho a través de la prescripción. Lo pierde efectivamente porque al parecer no la necesita, entonces no puede, en una sociedad como la nuestra, no ejercerse la prescripción adquisitiva porque hay bienes que son susceptibles de actos ilícitos, ilegales o para fines no

			convenientes para la sociedad
Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8
<p>No se trata de justicia o de injusticia, se trata de un derecho que surge de una prescripción adquisitiva. Como ya hemos explicado, la prescripción nace a raíz de que alguien la posee por un tiempo determinado y ejerce derechos sobre esa propiedad a través de la posesión. Entonces, quien no la reclama por todo el tiempo transcurrido, pierde ese derecho a través de la prescripción. Lo pierde efectivamente porque al parecer no la necesita, entonces no puede, en una sociedad como la nuestra, no ejercerse la prescripción adquisitiva porque hay bienes que son susceptibles de actos ilícitos, ilegales o para fines no convenientes para la sociedad.</p>	<p>Quien pierde una propiedad ante un prescribiente es porque ha abandonado la propiedad que le pertenecía, hay cientos de maneras de frustrar dicho efecto que no comprenden ningún esfuerzo más aun considerando que el plazo es de 10 años, con los cual, no se puede hablar realmente de una afectación.</p>	<p>Si, es injusto, además como se ve en la práctica, mucha gente se aprovecha de este mecanismo para adquirir una propiedad.</p>	<p>Teniendo en cuenta que la propiedad como derecho constitucional tiene un fin económico y se sustenta también en una necesidad, al configurarse un abandono de la misma (abandono, desidia) su afectación se justifica ante un poseedor que le está dando utilidad a la propiedad, con lo que cumple la finalidad de la propiedad</p>

Entrevista 9

La justa varia
desde la pretensión
que se postula

La postura de los entrevistados es la siguiente: Los nueve entrevistados consideran que no es justo, sin embargo lo justifican, al existir que hubo un abandono y descuido del primer poseedor, y el nuevo le dara un mejor uso de vivienda y economico que es la finalidad de la propiedad.

Triangulación de las categorías

Tabla 9: Categoría 01.- La prescripción adquisitiva en vía administrativa

Objetivo general	Normativa	Doctrina	Jurisprudencia	Opinion de los entrevistados	Opinion del entrevistador	conclusion
Analizar la prescripción adquisitiva en vía administrativa y sus efectos en el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque	Ley 27157 en su art. 43° determina las diversas alternativas para los procesos de prescripción adquisitiva en vía administrativa Código Civil Artículo 950° La propiedad inmueble se adquiere por prescripción (posesión continua, pacífica y pública)	Gonzales(2020) es un modo de adquirir la propiedad debido al transcurso del tiempo	Cas. N.° 3514-2018 Huaura.-Que establece que el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa debe seguir al derecho del titular registral, caso contrario no se considera culminado el derecho de propiedad.	Los entrevistados consideran a COFOPRI como una entidad que desarrolla una labor administrativa de manera adecuada, regulando las inscripciones de posesionarios que necesitan el apoyo del Estado pues se encuentran expuestos a materias de usurpaciones o invaciones, donde finalmente cuando adquieren la propiedad encuentran la garantía de su propiedad.	Cofopri, como institución viene cumpliendo una labor de empadronamiento en los sectores que necesitan regular el derecho de propiedad inmueble, pero existe un conflicto registral, entre la municipalidad, las notarias y la sunarp.	Si bien es cierto la norma existente de la prescripción adquisitiva de propiedad mediante la vía administrativa, viene siendo aplicada por el ente correspondiente que es COFOPRI, existen vacíos normativos que brindan seguridad jurídica en la propiedad, pues no hay una conexión en tiempo real de información de los títulos de propiedad en las entidades del Estado

Tabla 10: Categoría 02.- El derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque

Objetivo general	Normativa	Doctrina	Jurisprudencia	Opinion de los entrevistados	Opinion del entrevistdor	conclusion
Analizar la prescripción adquisitiva en vía administrativa y sus efectos en el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.	<p><u>Constitución Política del Perú</u></p> <p>Artículo 2°.- Inc. 8 y 16.</p> <p>Artículo 70° que da garantía a la inviolabilidad de la propiedad privada</p> <p><u>Código Civil</u></p> <p>Artículo 950°</p> <p>La propiedad inmueble se obtiene por prescripción (posesión continua, pacífica y pública) en calidad de propietario plazo de 10 años.</p>	<p>Lopez (2020) La propiedad es el derecho real que domina el más extenso poder jurídico que se le atribuye a un sujeto para poseer, usar (ius utendi, disfrutar (ius fruendi y reivindicar (ius vindicandi)</p>	<p>Sentencia N.° 05614-2007-PA/TC, el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno,.</p> <p>Otras emitidas por el Tribunal Constitucional</p>	<p>Los entrevistados opinan que COFOPRI, en reiteradas ocasiones viene otorgando títulos como propietario a quienes no son los verdaderos poseedores, motivo por el cual, se presentan numerosas demandas en la vía civil y contenciosa administrativa registral, esta situación genera un gran conflicto en e derecho de propiedad</p>	<p>La prescripcion adquisitiva en vía administratita es una figura que accede a la propiedad bajo el Código civil 950°, que permite adquirirla bajo establecidos requisitos, otorgando el titulo de propietario para que haga uso y disfrute del bien según lo eñala Lopez (2020)</p> <p>Acorde a las opiniones de los entrevistados, éste mecanismo juridico es aplicado por el Estado a través de cofopri mediante un mecanismo administrativo.</p>	<p>La prescripcion adquisitiva en vía administrativa mediante la normativa civil señalada en el artículo 950°, la misma que ejecutado por COFOPRI, si surge efectos a la propiedad inmuebles, la misma que se encuentra protegido constitucionalmente y en la jurirpudrencia mediante sentencias constitucionales.</p>

4.2. discusión de Resultados

Objetivo general: Analizar la prescripción adquisitiva en vía administrativa y sus efectos en el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque

Entrevista

Se desarrollaron ente vistas a 09 abogados civilistas, con la finalidad de obtener las opiniones referentes a la investigación, siendo preguntas que tienen relación con los objetivos de la investigación, se consideraron en el presente objetivo las siguientes: ¿brevemente podría compartir sus conocimientos respecto a la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad y la existencia de los límites para su otorgamiento?, obteniendo como respuestas, que la postura de los entrevistados es la siguiente: En el margen de la ley un modo de adquirir la propiedad es a través de la prescripción adquisitiva, para lograr ello, la persona tuvo que haber cumplido con determinados requerimientos como lo son: una posesión ininterrumpida durante diez años, y que aquella haya sido pública y pacífica además de no haber realizado actos ilegales.

Esta postura condice con nuestro objetivo, a merced de que la prescripción adquisitiva de dominio en Perú es un mecanismo legal que busca reglar el contexto de aquellos que han obtenido un bien de manera pacífica y continua por un largo ciclo de tiempo, siempre que se respeten los límites y condiciones establecidos por la legislación vigente

La siguiente pregunta fue: ¿considera usted, que la titulación de terrenos e inmuebles que hace COFOPRI es adecuada, y para sectores?obteniendo como respuestas de los nueve entrevistados, ocho han manifestado la siguiente postura: Claro que es adecuada, principalmente para un segmento muy expuesto a materias de usurpaciones o invaciones, donde finalmente cuando adquieren la propiedad obtienen una red de créditos que otorgan garantía a su propiedad. De los nueve entrevistados, uno tiene la siguiente postura: A merced de la falta de capacitación del personal, la titulación de terrenos no siempre es adecuada

Esta postura condice con nuestro objetivo, ya que, como cualquier entidad gubernamental tiene flagelos que continuamente, tomando como referencia a la

transparencia, apoyo, atención al usuario, eficiencia, por lo que se tiene que ir mejorando para darle total garantía a las personas respecto a la titulación de terrenos.

Antecedente

La investigador Quispe (2021), la cual analiza la Prescripción adquisitiva de propiedad, mediante el camino notarial y la propiedad como derecho en el distrito judicial de Ayacucho, año 2020, cuya finalidad fue analizar el vínculo entre el derecho a la propiedad y la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial en el Distrito de Ayacucho en el periodo 2020; donde concluye que para una posesión continua se requiere que por lo menos doce meses cronológicos haya tenido la posesión y que esta no se haya interrumpido, para poder demostrarla depende de elementos de prueba documentados donde el poseedor del inmueble pueda constatar frente a las autoridades competentes. Por último, se tiene la posterior recomendación: se requiere que en la vía notarial se implemente estrategias para controlar la verificación de los documentos y de forma objetiva los requerimientos que puedan acreditar la posesión pacífica.

El presente antecedente tiene coincidencia con el objetivo de investigación que estamos planteando que es analizar la prescripción adquisitiva en vía administrativa y sus efectos en el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque, es coincidente debido al análisis de prescripción descrita por Quispe, se ha enfocado en la modalidad de prescripción administrativa en vía notarial, en la cual expone sus requisitos y reglamentos.

Doctrina

La prescripción adquisitiva en vía administrativa es un acto administrativo que requiere verificación por parte del registrador. En este proceso, se evalúan aspectos formales y de competencia, incluyendo: a) la autoridad del funcionario que emitió el acto; b) la formalidad de la decisión administrativa; c) la inscribibilidad del acto o derecho y d) la concordancia del título con los antecedentes registrales.

Sin embargo, el registrador no tiene facultades para evaluar los aspectos sustantivos del acto administrativo, como los fundamentos de hecho o derecho que motivaron la decisión, ni la regularidad interna del procedimiento administrativo que lo originó. Su función se limita a verificar la adecuación formal y de competencia (Tinajeros M. , 2022)

La teoría en estudio se alinea con el objetivo actual al establecer que la prescripción adquisitiva de dominio en vía administrativa corresponde exclusivamente a las Municipalidades Provinciales, quienes tienen competencia exclusiva en materia de formalización de la propiedad informal. Este proceso involucra la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad en el Registro de Predios y la colaboración de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), que brinda asesoría técnica y legal a las Municipalidades Provinciales.

Primer objetivo: a) Desarrollar los límites de la prescripción adquisitiva administrativa en la legislación peruana

Entrevista

La postura de los entrevistados es la siguiente: En el margen de la ley un modo de adquirir la propiedad es a través de la prescripción adquisitiva, para lograr ello, la persona tuvo que haber cumplido con determinados requerimientos como lo son: una posesión ininterrumpida durante diez años, y que aquella haya sido pública y pacífica además de no haber realizado actos ilegales.

Esta postura condice con nuestro objetivo, a merced de que la prescripción adquisitiva de dominio en Perú es un mecanismo legal que busca regularizar la situación de aquellos que han poseído un bien de manera pacífica y continua por un largo período de tiempo, siempre que se respeten los límites y condiciones establecidos por la legislación vigente.

De los nueve entrevistados, ocho han manifestado la siguiente postura: señalando que es adecuada, principalmente para un segmento muy expuesto a materias de usurpaciones o invasiones, donde finalmente cuando adquieren la propiedad obtienen una red de créditos que otorgan garantía a su propiedad.

De los nueve entrevistados, uno tiene la siguiente postura: A merced de la falta de capacitación del personal, la titulación de terrenos no siempre es adecuada

Esta postura condice con nuestro objetivo, ya que, como cualquier entidad gubernamental tiene flagelos que continuamente, tomando como referencia a la transparencia, apoyo, atención al usuario, eficiencia, por lo que se tiene que ir mejorando para darle total garantía a las personas respecto a la titulación de terrenos.

Antecedentes

Alvarado, (2021), en su investigación “La competencia notarial en la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos con justo título en Chiclayo”, cuya finalidad fue analizar la competencia notarial en la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos con justo título en Chiclayo. el autor concluye que la Ley 27157 es única y obligatoria a nivel nacional para las edificaciones construidas en terrenos rústicos, pero no especifica los terrenos rústicos que se proponen, sin embargo, estos solo son reconocidos por la vía judicial y necesita que el notario tenga competencia para otorgar escritura pública a los terrenos rústicos para evitar cargas procesales y demoras en la ejecución.

Doctrina

El procedimiento implica una secuencia estructurada de actos legales ejecutados dentro de la actividad estatal, que concluyen con una resolución administrativa. La prescripción adquisitiva se fundamenta en un principio jurídico esencial, diseñado para proteger la seguridad del dominio y promover la equidad social (Tinajeros M. , 2022).

La presente teoría tiene coincidencia con el objetivo que desarrolla los límites de la prescripción adquisitiva administrativa en la legislación peruana, donde el paso del tiempo otorga derechos entre ellos la figura jurídica de prescripción adquisitiva de dominio, como una modalidad de adquirir la propiedad, siendo posible tramitarse en la administrativa, judicial y notarial. Siendo en la Municipalidad donde se puede solicitar administrativamente previo cumplimiento de requisitos especiales establecidos en la legislación vigente.

Segundo objetivo: b) Describir la manera que se afecta el derecho de la propiedad mediante la figura jurídica de la prescripción adquisitiva;

Entrevista

Se plantearon dos preguntas a los entrevistados en referencia al presente objetivo: ¿Podría comentar sobre la manera que se ve afectado el derecho a la propiedad ante la prescripción adquisitiva administrativa? Como resultado de esta pregunta, la postura de los entrevistados es la siguiente: Consideramos que una de las problemáticas respecto a los predios titulados por COFOPRI, es que en reiteradas ocasiones a la persona que se le otorga el título como propietario no es el verdadero poseedor, motivo por el cual, se presentan numerosas demandas en la vía civil y contenciosa administrativa mediante la cual se cuestiona la misma.

Esta postura condice con nuestro objetivo, consideramos que, si hay afectación para los propietarios no poseedores debido a los reiterados actos de corrupción, que terminan por beneficiar a personas que no cumplen con todos los requisitos establecidos por la ley, otra situación es que el propietario por desconocimiento no inscribió el predio.

A la pregunta ¿Considera usted que una propiedad inmueble, es vulnerable ante las normas que establecen la prescripción adquisitiva administrativa de una propiedad inmueble? de los nueve entrevistados, cuatro han manifestado que consideran que sí, ya que, el personal de COFOPRI concretamente sus inspectores no tienen la preparación pertinente para realizar dichas funciones, donde se llega a lesionar el principio de verdad material.

De los nueve entrevistados, cinco tienen la postura de considerar que no, ya que se han establecido requerimientos formales de fondo y de forma, para que pueda ser adquirida, de ese modo la norma no sería contradictoria ni abusiva.

Esta postura condice con el objetivo, puesto que cada vía del derecho tiene sus propias normas, procesos y requisitos, por lo que consideramos que en la vía administrativa no se vulnera ningún derecho porque se está actuando en el margen de lo regulado por la legislación.

Antecedente

Tinajeros (2022), en su artículo cuyo objetivo fue analizar el proceso administrativo de la prescripción, el autor concluye que la propiedad es una definición jurídica ya que, permite disfrutar, usar, reivindicar y disponer de un bien, donde de manera adicional es relevante económicamente, y su formalidad permite que se goce de manera plena de sus atributos legales y rentabilidad económica.

La posición de Tijeros tiene coincidencia con el objetivo específico, pues también analiza la afectación del derecho de la propiedad mediante la figura jurídica de la prescripción adquisitiva, pues la informalidad existente respecto a la inscripción de bienes inmuebles es muy alta por lo tanto el Estado debe proporcionar herramientas jurídicas para una adecuada formalización de la propiedad. Entre ellas la prescripción adquisitiva en tres vías administrativa, judicial y notarial.

Doctrina

López (2020) destaca que la propiedad es una institución susceptible de un análisis interdisciplinario. Así, se pueden identificar diversas formas de entenderla. La propiedad se define como un derecho real que otorga al titular el más amplio poder jurídico para poseer, usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*) y reivindicar (*ius vindicandi*) el bien de su propiedad, ejercido de manera armoniosa con el bien común y respetando las restricciones impuestas por la ley.

La posición de López, tiene coincidencia con el objetivo que busca describir la manera que se afecta el derecho de la propiedad mediante la figura jurídica de la prescripción adquisitiva, pues indica las atribuciones que en conjunto delimitan como un derecho absoluto el contenido del derecho de propiedad (con los límites de ley), sobre un bien y excluyente respecto a terceros, y perpetuo. Por lo tanto, ante una figura jurídica de prescripción, el adquirente podrá obtener los derechos de propiedad que la ley otorga la misma que es protegida constitucionalmente en el artículo 70º de la Constitución Política del Perú.

Tercer objetivo: Analizar la manera que se viene presentando la problemática de prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

Entrevista:

Se plantearon las siguientes preguntas: ¿Considera usted que la municipalidad de Lambayeque y de COFOPRI, vienen desarrollando una actuación oportuna respecto al ordenamiento de registro de propiedad mediante la prescripción adquisitiva administrativa? De los nueve entrevistados, dos manifiestan lo siguiente: No tenemos conocimiento de esa materia, de los nueve entrevistados, cinco sostienen la siguiente postura: Claro que, si se está realizando una labor adecuada para que se formalice la propiedad, adicionalmente el proceso administrativo faculta a la persona a la que se le vulnera su derecho accione en la defensa del mismo. De los nueve entrevistados, dos sostienen la siguiente postura: No, porque carecen de un plan organizado en la institución.

La siguiente pregunta fue ¿Podría opinar, porque existen predios registrados en catastro urbano y ese mismo predio esta registrado en SUNARP, cual es la función de COFOPRI y la municipalidad ante esta problemática?

La postura de los entrevistados es la siguiente: El Estado hace muchos años no ha corregido estos errores o flagelos, en la actualidad se evidencia un intento por mejorar las entidades con determinadas directivas que tienen la pretensión de uniformizar los criterios de registro, pero esto ha tenido el impacto esperado, por otra parte, no hay un manejo de información adecuado respecto de SUNARP y Catastro. Esta postura condice con nuestro objetivo, ya que, los predios registrados tanto en el catastro como en SUNARP plantea desafíos que requieren una coordinación efectiva entre COFOPRI, las municipalidades y SUNARP para darle las garantías suficientes a los propietarios.

Antecedente

Llatas (2023), en investigación “La inmatriculación registral basada en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en el ámbito notarial” Chiclayo, teniendo como objetivo principal: Reconocer el origen del acto de inmatriculación registral y su vínculo con la prescripción adquisitiva de dominio, El autor concluye que los actos administrativos de inmatriculación gozan de una

naturaleza especial no contenciosa, ya que, es determinada por la norma registral y supletoria del proceso administrativo, sin que permita apersonar a terceros a un proceso que ya empezó encontrándose vinculado de manera intrínseca con el acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio ordinario.

Esta investigación tiene coincidencia con el objetivo que analiza la problemática de prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad; pues a pesar de existir mecanismos de poder regularizar las inscripciones de bienes inmuebles en la provincia de Chiclayo, debiendo el Estado promover mecanismos de regularización del inmueble.

CONCLUSIONES

1. La prescripción adquisitiva en vía administrativa, es desarrollada mediante el procedimiento administrativo que vienen a ser los actos que se realiza mediante la administración pública, la cual llega a concluir cuando se emite la resolución, materializando garantías mediante los principios incorporados con la finalidad de adquirir la propiedad, se da mediante la declaración en una municipalidad provincial, siendo trámite de manera prerrogativa y excluyente respecto a la formalización de la informal propiedad que se encuentra en el perímetro de su competencia.
2. 1. El procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio se inicia mediante solicitud presentada ante la municipalidad provincial, seguido de evaluación, calificación y resolución final, culminando en la inscripción registral. Esto permitirá al nuevo propietario sostener y garantizar el derecho a la propiedad inmueble tal como lo señala el artículo 70 de la Constitución Política, (armonía y bien común) y el Código civil en su artículo 923^o (armonía con el interés social) y sus límites.
3. Desde la postura de los entrevistados, el antecedente y la doctrina, es posible señalar la existencia de una coincidencia que la prescripción adquisitiva de dominio, permite regular gran parte de la informalidad existente en el registro de propiedad inmueble en nuestro país, en el presente caso en nuestra provincia de Chiclayo, teniendo en cuenta que, en nuestro país, la inscripción registral de un predio no es obligatoria; empero, tramitar la inscripción otorgará seguridad jurídica. Es decir, el objetivo final de una persona que recurre a la prescripción adquisitiva de dominio es poder acceder al registro.
4. La presente conclusión se ampara en los datos obtenidos de los entrevistados y la doctrina de Tinajeros quien analiza desde el procedimiento administrativo como actos de prescripción, estableciendo que la propiedad es una definición jurídica ya que, permite disfrutar, usar, reivindicar y disponer de un bien, donde de manera adicional es relevante

económicamente, y su formalidad permite que se goce de manera plena de sus atributos legales y rentabilidad económica. La Provincia de Chiclayo, es una zona que cuenta con bastante informalidad en los registros de catastro y Sunarp, los propietarios no cuentan con una debida inscripción de sus predios, situación que debe ser corregida mediante la prescripción adquisitiva de dominio administrativa como instrumento para tal fin.

RECOMENDACIONES

1. A las autoridades de las municipalidades deben promover la formalización de inmuebles a través de la Ley N.º 28687 y su reglamento la cual establece las facultades con las que cuenta las municipalidades provinciales, la misma que es concordante con lo determinado por la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N.º 27972 en sus artículos 73º y 79º, encontrándose bajo disposición que las municipalidades provinciales, respecto a la circunscripción territorial, asumen de forma exclusiva y excluyente la competencia de la formalización de la propiedad informal hasta llegar a inscribir los títulos de propiedad en Registros Públicos.
2. Aunque el marco legal vigente permite la utilización de la prescripción adquisitiva de dominio en la esfera administrativa, la falta de divulgación sobre las facultades municipales limita su aplicación, destacando la necesidad de un desarrollo doctrinario más amplio.
3. En el marco del trámite administrativo municipal para declarar la prescripción adquisitiva de dominio, se sugiere considerar tres escenarios específicos: procedimientos integrales para posesiones informales y centros urbanos informales, urbanizaciones populares y casos individuales, cada uno con sus características propias.
4. Se recomienda realizar un análisis profundo sobre los orígenes y la interconexión entre propiedad y registros públicos, clave para el funcionamiento del sistema liberal, con el objetivo de revelar conclusiones innovadoras y esclarecer los factores que obstaculizan la formalización de la propiedad en nuestro contexto nacional.

FUENTES BIBLIOGRAFICAS

- Alvarez, C. (1995). *Documentos de Trabajo del Círculo de Derecho Patrimonial*. Instituto Libertad y Democracia.
- Angulo, C. T. (2017). *“La prescripción adquisitiva de propiedad frente al último adquirente”*. Trujillo: Universidad Privada Antenor Orrego De Trujillo.
- Arribas, I. G. (2023). *Redimensionando la Propiedad en el Perú*. THĒMIS-Revista de Derecho 83.: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/download/28045/26019/>.
- Arruñada, B. (2004). *Sistemas de titulación de la propiedad, primera edición*. Lima: Palestra Editores, pp 40-42.
- Berrocal, Q. E. (2018). *La Prescripción Adquisitiva De Dominio Y Sus Implicancias Y El Derecho A La Propiedad En Sede Notarial*. Lima: Universidad Inca Garcilaso De La Vega.
- Bousoño, J. E. (2021). *El Rol Del Estado Como Garante Del Derecho A La Vivienda Digna*. <https://www.iidhamerica.org/es/revista-digital/el-rol-del-estado-como-garante-del-derecho-a-la-vivienda-digna:274/>.
- Bullard, G. A. (2021). *Los sistemas de transferencia de propiedad y la propiedad inconclusa, el análisis económico de las instituciones legales (Segunda ed.)*. Lima: Palestra Editores.
- Cabrera, M. H. (2018). *El Procedimiento En La Prescripción Adquisitiva Administrativa De Predios Rústicos Y El Derecho De Defensa Del Propietario En La Región Lambayeque*. Lambayeque: Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.
- Caribe, C. C. (2021). *La vivienda en America Latina y el Caribe*. New york: Cepal.
- Castiblanco, A. (2020). *El escenario de la investigación cualitativa basada en entrevistas en construcción de Teoría Fundamental*. <https://www.metodos.work/2020/10/14/el-escenario-de-la-investigacion->

cualitativa-basada-en-entrevistas-en-construccion-de-teoria-fundamentada/.

Castillo, C. L. (2021). *El derecho de propiedad como objeto del proceso de amparo*. Piura: UDEP.

Castillo, C. L. (2021). *El derecho de propiedad como objeto del proceso de amparo*. Piura: UDEP.

Castillo, E. (2013). *El rigor metodológico en la investigación cualitativa*. OM. doi:<https://www.redalyc.org/pdf/283/28334309.pdf>

Coca, G. S. (2021). *¿Cuáles son los modos de adquirir la propiedad según el Código Civil? Tipos de apropiación*. Lima: <https://lpderecho.pe/modos-adquirir-propiedad-codigo-civil-tipos-apropiacion/>.

De la Cruz, C. V. (2014). *"La Propiedad Adquirida por Prescripción Adquisitiva y su defensa a través de la reconvencción en un proceso de reivindicación"*. Cajamarca: Universidad Nacional De Cajamarca.

De Trazegnies, F. (1978). *"Transformación del derecho de propiedad"*. . Lima: Revistas de Derecho. N° 33. Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. 1978. Pag. 77.

Diez-Picazo, L. (1995.). *"Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial"*. Tomo III – *Las Relaciones Jurídico-Reales- El Registro de Propiedad- La Posesión*. Madrid: Editorial Civitas. Pag. 690.

Espinoza, A. V. (2020). *El sistema de transferencia y la protección de lapropiedad inmueble*. . Lima: Gaceta civil T 87 set.

Gonzales Barron, G. (2009). *"Derecho Civil Patrimonial"*. Lima: Primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, pp 11-15.

González, A. (2021). *La ética en la investigación cualitativa*. Mexico: https://ciaiq.ludomedia.org/wp-content/uploads/2023/05/CIAIQ2023_Painel8_ES_La_Etica_en_la_Investigacion_Cualitativa_Varios_Final.pdf.

- Gonzales, M. (2020). *Falta de aplicación de las reglas de prescripción en los procedimientos administrativos disciplinarios y los perjuicios a los administrados de la UGEL Huancayo, 2019. Universidad Peruana de los Andes*. <https://acortar.link/TkBNqH>.
- Gutierrez, L. B. (2007). "La Formalización de la propiedad rural en el Perú. Periodo 1996-2006. lecciones aprendidas". *Catastro. Julio 2007. Pag 110*.
Lima: En http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct60/60_5.pdf, visto 05/10/2016.
- Gutierrez, C. W. (2005). *La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo, Tomo I, primera edición*. Lima: Perú, Gaceta Jurídica, pp 942-946.
- Gutiérrez, M. (2023). *Prescripción adquisitiva de dominio de predio estatal de dominio privado análisis del expediente n°00925-2017-0-0401-jr-ci-05*. Lima: Universidad del Pacifico. <https://acortar.link/3FGmV0>.
- Guzman, V. (2021). *El método cualitativo y su aporte a la investigación en las ciencias sociales*. Bogota: RG.
- Hernandez, G. A. (1987). "La posesión". *Volumen II*. Madrid: Espasa-Calpe. pág. 408 ss.
- Hernández, R. (s.f.). *2014 Metodología de la investigación, 6 ta edición, México*.
- Huanchuire, M. &. (2020). "La usucapión contra tabula". Universidad Andina del Cuzco. <https://acortar.link/RRLJqo>.
- Huerta, A. O. (2013.). *La problemática de la buena fe del tercero registral, primera edición*. Lima: Perú, Gaceta Jurídica, p 35.
- Huerta, a. O. (2020). *Inscripcion Rgstral de la Prescripcion Adquisitiva de dominio*. Lima: Grijley.
- Irigoin, F. J. (2023). *Ampliación de las competencias de los notarios para la atención de prescripciones adquisitivas de dominio referidos a predios rústicos*. Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio De Mogrovejo.
- Leon, M. (2020). *Proyecto de Investigación-acción*. Bogota: REV.ESTUD.SOC.

- Llatas, H. (2023). *“La inmatriculación registral basada en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en el ámbito notarial”*. . Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. <https://acortar.link/44FZY4>.
- López Avendaño, J. (2020). *La acción reivindicatoria como instrumento típico de protección del Derecho a la propiedad*. Gaceta Jurídica.
- Martínez, R. (2021). *Investigación cualitativa. En educación y su relación con la cultura*. México: De sanctit.
- Mejorada, M. (2000). *“La casación en materia de derechos reales”*. En: *Cuadernos Jurisprudenciales, 2º Edición*. . Lima: Ediciones Legales. Pag. 106.
- Molina, S. R. (2022). *La entrevista cualitativa como técnica de investigación en el estudio de las organizaciones*. DOI: <https://doi.org/10.36367/ntqr.14.2022.e571>.
- Novoa, M. E. (2015). *“La Evolución de los Derechos de Propiedad Ante los Actuales Textos Constitucionales Latinoamericanos”*. *Biblioteca Jurídica*, <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/1/373/4>.
- Ñaupas, H. (2013). *Metodología de la investigación cualitativa y redacción de Tesis*. Bogota: Ediciones de la U.
- ONU, O. N. (2022). *Déficit habitacional en América Latina y el Caribe*. <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/D%C3%A9ficit%20habitacional.pdf>.
- Ortiz, S. I. (2020). *El derecho de propiedad y la Posesión informal*. Lima: Solvima Graf SAC.
- Pasto, L. (2020). *“Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y el patrimonio familiar”*. Ambato: Universidad Técnica de Ambato. <https://acortar.link/zuUDtT>.
- Pincione, G. (2015). *Filosofía de la Propiedad*. Jurídicas . doi:chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3876/20.pdf>

- Pineda, E. (2008). *Metodología de la investigación*. Mexico: Mexico.
- PNUD. (2022). *Retrato de un Problema: el sector de la vivienda*. New York: Pórtico Bookstore.
- Quispe, A. (2021). “*Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Ayacucho, 2020*”. Lima: Universidad Alas Peruanas. <https://acortar.link/895gmq>.
- Revilla, F. D. (2023). *La Investigación Descriptiva con Enfoque Cualitativo*. Lima: <https://files.pucp.education/facultad/educacion/wp-content/uploads/2022/04/28145648/GUIA-INVESTIGACION-DESCRIPTIVA-20221.pdf>.
- Rojo, M. y. (2020). *Comentario al artículo 930 del Código Civil*. En: *Código Civil comentado. Comentan más de 200 especialistas en las diversas materias del derecho civil. Tomo V. Derechos reales*. (Lima: Gaceta Jurídica, 2020),. Lima.
- Rubio, C. M. (2001). *Estudio de la Constitución Política de 1993, tercer volumen*. Lima: PUCP Fondo Editorial.
- Ruiz, M. (2002). “*Adición del Plazo Posesorio del Causante a sus Herederos, como medio de adquisición de la Propiedad*”. . Lambayeque: Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. <https://acortar.link/ebyfha>.
- Ruiz, M. (2020). “*Adición del Plazo Posesorio del Causante a sus Herederos, como medio de adquisición de la Propiedad*”. Lambayeque: Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. <https://acortar.link/ebyfha>.
- Savigny. (1996). “*Tratado de Derechos Reales*”. Tomo I . En C. E. Ramirez, *Posesión* (pág. Pag. 634.). Lima: Editorial Rhodas.
- Ticona, L. J. (2017). *Eficacia de los Procedimientos Administrativos de Prescripción Adquisitiva a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en Lima Norte*. Trujillo: Universidad César Vallejo.
- Tinajeros. (2022). *El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles ante las municipalidades provinciales*. Buenos Aires: Revista de Derecho YACHAQ. <https://acortar.link/u4KbV5>.

- Tinajeros, M. (2022). *El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles ante las municipalidades provinciales*. <https://revistas.unsaac.edu.pe/index.php/ry/article/view/914>.
- Torres, V. A. (2021). *Clasificación de los predios*. Ipderecho.
- Valle, T. A. (2022). *La Investigación Descriptiva con Enfoque Cualitativo*. Lima: PUCP.
- Vasconcelos, S. (2021). *Rigor científico y ciencia abierta: desafíos éticos y metodológicos en la investigación cualitativa*. Scielo.
- Yangua, S. D. (2017). *“La prescripción adquisitiva de dominio como forma de extinción de la hipoteca”*. Piura : Universidad Nacional De Piura Facultad De Derecho Y Ciencias Políticas. 2017.

ANEXO

Anexo 01: Instrumento de investigación



CARTA PARA VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

FRANCISCO RIVERA
ABOGADO
PUNTA CALL 1978

Chiclayo, 20 de setiembre del 2023.

Magister: ... **VICTOR LUNA VICTORIA MENACHO**

Asunto: Evaluación de entrevista

Sirva la presente para expresarle nuestro cordial saludo e informarle que estoy elaborando mi tesis cuyo título es "La Prescripción Adquisitiva en vía administrativa y el Derecho a la Propiedad en el Distrito Judicial de Lambayeque" con la finalidad de obtener el título de abogado.

Por ello, estoy desarrollando un estudio en el cual se incluye la aplicación de un instrumento de recolección de información denominado: entrevista.

Por tanto, le solicito tenga a bien realizar la validación del instrumento de investigación, que adjunto, para cubrir con el requisito de "Juicio de expertos".

Esperando tener la acogida a esta petición, hago propicia la oportunidad para renovar nuestro aprecio y especial consideración.

Atentamente

Bachiller: Francisco ~~Núñez~~ Rivera

Adjunto:

- Título de investigación.
- Formulación del problema, objetivos generales y específicos
- Tabla de Categorización
- Instrumento

INFORME SOBRE VALIDACIÓN DE EXPERTO
I. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto: Víctor Lima Victoria Menacho.
 Institución donde labora: Defensa Libre
 Especialidad: Derecho Civil
 Instrumento de evaluación: Entrevista.

Autor del instrumento: Bachiller: Francisco Niquén Rivera

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

EXCELENTE (1), BUENO (2), ACEPTABLE (3), DEFICIENTE (4), MUY DEFICIENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Las items está redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedad de acuerdo a los sujetos a evaluar.					
IDENTIDAD	Las instrucciones y los items del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todos sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					
ACTUALIDAD	El instrumento de medida responde acorde con el conocimiento científico, tecnológico, conceptual y legal referente a la variable. Vigencia de gestión efectiva.					
ORGANIZACIÓN	Las items del instrumento refleja organización lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permitan hacer inferencias en función a la hipótesis, problemas y objetivos de la investigación.					
PRECISIÓN	Las items del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					
INTENCIONALIDAD	Las items del instrumento son congruentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable del estudio, prescribiendo adecuadamente en vía administrativa y el derecho a la propiedad.					
CONSISTENCIA	La información que se maneja a través de los items del instrumento, permiten analizar, describir y explicar la realidad, materia de la investigación.					
CONCORDANCIA	Las items del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable prescribiendo adecuadamente en vía administrativa y el derecho a la propiedad.					
METODOLOGÍA	La relación entre la teoría y el instrumento programan respuestas al propósito de la investigación, desarrollo metodológico e instrumental.					
PERTINENCIA	La relación de los items responde con la escala y forma del instrumento.					
PORCENTAJE TOTAL						

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un porcentaje mínimo de 40 "cuarenta", los cuales, en función al número de escalas el instrumento es válido si es aplicable)

Mg:



JOSÉ CARLOS
ABOGADO
 RUC CALL 1991

Formato de Entrevista

I. Datos generales:

Edad: Cargo: N.º Colegiatura: _____
Condición laboral: Nombrado () Contratado ()

II. Instrucciones:

Estimado(a) colaborador, mediante esta entrevista cuya finalidad, es analizar: "La Prescripción Adquisitiva en vía administrativa y el Derecho a la Propiedad en el Distrito Judicial de Lambayeque", me permite sugerir que sus respuestas sean de manera adecuada, a cada una de las preguntas formuladas. Siendo así, agradecemos su aporte en cada interrogante en la presente entrevista:

Objetivo específico uno: Desarrollar los límites de la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad en la legislación peruana.

- Brevemente, podría compartir sus conocimientos respecto a la prescripción administrativa de la propiedad y la existencia de límites para su otorgamiento.
- Considera usted, que la titulación de terrenos e inmuebles que hace COFOPRI es adecuada, y para sectores.

Objetivo específico dos: Describir la manera que se afecta el derecho de la propiedad en los casos que donde se aplica la prescripción adquisitiva de dominio.

- Podría comentar, sobre la manera en se ve afectado el derecho de propiedad ante la prescripción adquisitiva administrativa.
- Considera Usted que una propiedad inmueble, es vulnerable ante las normas que establecen la prescripción adquisitiva administrativa de una propiedad inmueble.

Objetivo específico tres: como analiza usted la problemática de prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

- Considera Usted, que la Municipalidad de Lambayeque y COFOPRI, vienen desarrollando una actuación oportuna respecto al ordenamiento de registro de propiedad mediante la prescripción adquisitiva administrativa.
- Podría opinar: por que existen predios registrados en Catastro urbano, y ese mismo predio no están registrado en SUNARP. Cuál es la función de COFOPRI y la Municipalidad ante esta problemática.


YIPPO LUIS YIPPO LUIS
ABOGADO
REG CALL 855

Objetivo general: Establecer la relación entre la prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

- Podría ilustrarnos sobre la relación entre la prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.
- Si la prescripción busca proteger al poseedor que, durante tiempo determinado de manera pacífica, pública y continua; usted, considera justo que quien con esfuerzo obtuvo una propiedad se vea afectado perdiendo la misma.

Mg:  
ABOGADO
REG. CALL 3755

Anexo 02: Matriz de categorización

Categoría de estudio	Definición conceptual	Subcategoría	Instrumento
La prescripción adquisitiva en vía administrativa.	La orden administrativa se aplica a terrenos rústicos ubicados en áreas agropecuarias o similares. Debido a sus características específicas, el Estado ha decidido otorgar la orden de adquisición de dominio a través de una autoridad administrativa o entidad pública.	Definición	Análisis documental/Entrevista
		La possessio utile ad usucapionem	Análisis documental/Entrevista
		La naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva.	Análisis documental/Entrevista
		La prescripción administrativa	Análisis documental/Entrevista
		Normativa, la Ley N.º27157	Análisis documental/Entrevista
		Declaración notarial de prescripción adquisitiva	Análisis documental/Entrevista
		Presunción juris tantum	Análisis documental/Entrevista
		Documento notarial que contiene la declaración	Análisis documental/Entrevista
El derecho a la propiedad	Al principio, la propiedad romana tenía ciertas características rígidas que se suavizaron con el tiempo, pero nunca lograron desaparecer por completo.	Definición	Análisis documental/Entrevista
		Perspectiva filosófica	Análisis documental/Entrevista
		Perspectiva histórica	Análisis documental/Entrevista
		Características del derecho de propiedad	Análisis documental/Entrevista
		Predio Registral	Análisis documental/Entrevista

		La informalidad de la propiedad predial	Análisis documental/Entrevista
		La propiedad informal primaria	Análisis documental/Entrevista
		La propiedad informal secundaria	Análisis documental/Entrevista

ENTREVISTA

I. Datos generales:

Nombre: CARLOS IVÁN MILLÁN
COTRINA

Colegiatura: 2425

Edad: ...51.....

Cargo:

Condición laboral:

Nombrado () Contratado ()

II. Instrucciones:

Estimado (a) mediante, esta entrevista cuya finalidad, es analizar: "La prescripción adquisitiva en vía administrativa y el Derecho a la Propiedad en el Distrito Judicial de Lambayeque", me permiten sugerir que sus respuestas sean de manera adecuada, a cada una de las preguntas formuladas. Siendo así, agradecemos su aporte a cada interrogante en la presente entrevista:

Objetivo específico uno: Desarrollar los límites de la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad en la legislación peruana.

Brevemente, podría compartir sus conocimientos respecto a la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad y la existencia de límites para su otorgamiento.

Para solicitar la prescripción adquisitiva de quién la posee, tiene que ser de forma pacífica y por un periodo o tiempo de diez años ininterrumpidos.-

Considera usted, que la titulación de terrenos e inmuebles que hace COFOPRI es adecuada, y para sectores.

Sí

Objetivo específico dos: Describir la manera que se afecta el derecho a la propiedad en los casos que donde se aplica la prescripción adquisitiva de dominio.

Podría comentar, sobre la manera en que se ve afectado el derecho a la propiedad ante la prescripción adquisitiva administrativa.

Se afecta a quién es el titular o propietario y por razones quizá de conocimiento, no logró registrar su propiedad.-

Considera usted que una propiedad inmueble, es vulnerable ante las normas que establecen la prescripción adquisitiva administrativa de una propiedad inmueble.

Sí

Objetivo específico tres: Como analiza usted la problemática de la prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

Considera usted, que la Municipalidad de Lambayeque y COFOPRI, vienen desarrollando una actuación oportuna respecto al ordenamiento de registro de propiedad mediante la prescripción adquisitiva administrativa.

Si

Podría opinar, porque existen predios registrados en Catastro urbano y ese mismo predio está registrado en SUNAR, cual es la función de COFOPRI y la Municipalidad ante esta problemática.

La fundamental función, es la constatación y/o verificación de la propiedad a quién verdaderamente le corresponde y además tener una correcta información de datos de los verdaderos propietarios.-

Objetivo general: Establecer la relación entre la prescripción en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial d Lambayeque.

Podría ilustrarnos sobre la relación entre la prescripción administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque

En cuanto a la prescripción adquisitiva, con el transcurso del tiempo se pierde el derecho y en cuanto a la propiedad es el derecho de obtener un bien.-

Si la prescripción busca proteger al poseedor que, durante tiempo determinado de manera pacífica, pública y continua; usted, considera justo que quien con esfuerzo obtuvo una propiedad se vea afectado perdiendo la misma.

No



Muchas Gracias por su gentil colaboración.

Considero que si, debido a que los inspectores de Cofopri, muchas veces no son personas idóneas para efectuar las inspecciones, vulnerando en muchos casos el principio de verdad material.

Objetivo específico tres: Como analiza usted la problemática de la prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

Considera usted, que la Municipalidad de Lambayeque y COFOPRI, vienen desarrollando una actuación oportuna respecto al ordenamiento de registro de propiedad mediante la prescripción adquisitiva administrativa.

Desconozco

Podría opinar, porque existen predios registrados en Catastro urbano y ese mismo predio está registrado en SUNARP, cual es la función de COFOPRI y la Municipalidad ante esta problemática.

El Catastro Urbano de la Municipalidad es para fines contributivos (pago de impuesto predial y arbitrios), en cambio la Sunarp, brinda publicidad respecto a los propietarios que aparecen con derecho inscrito.


Objetivo general: Establecer la relación entre la prescripción en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

Podría ilustrarnos sobre la relación entre la prescripción administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque

La prescripción adquisitiva de dominio en la vía administrativa, conlleva a que un poseedor cumplidos los requisitos establecidos en la Ley sea declarado como propietario de un determinado predio, pudiendo así su derecho acceder al registro de predios en la Sunarp.

Si la prescripción busca proteger al poseedor que, durante tiempo determinado de manera pacífica, pública y continua; usted, considera justo que quien con esfuerzo obtuvo una propiedad se vea afectado perdiendo la misma.

Considero que es un castigo ante la desidia del propietario de recuperar la posesión del bien que es de su propiedad.


Carlos Humberto Quiñones Villalón
Jefe (e) Unidad de Asesoría Jurídica,
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo
Reg. C. A. L. N° 2013

Muchas Gracias por su gentil colaboración.

ENTREVISTA

I. Datos generales:

Nombre: Kam Sánchez Mandaza Colegiatura: 3195

Edad: 49 años Cargo:

Condición laboral: Nominado () Contratado ()

II. Instrucciones:

Estimado (a) mediante esta entrevista cuya finalidad, es analizar "La prescripción adquisitiva en vía administrativa y el Derecho a la Propiedad en el Distrito Judicial de Lambayeque", me permiten sugerir que sus respuestas sean de manera adecuada, a cada una de las preguntas formuladas. Siendo así, agradecemos su aporte a cada interrogante en la presente entrevista:

Objetivo específico uno: Desarrollar los límites de la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad en la legislación peruana.

Brevemente, podría compartir sus conocimientos respecto a la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad y la existencia de límites para su otorgamiento.

El límite para solicitar la prescripción es el hecho de que posea la posesión en forma pacífica y por un lapso de 10 años (institución propia)

Considera usted, que la titulación de terrenos e inmuebles que hace COFOPRI es adecuada, y para sectores.

Si

Objetivo específico dos: Describir la manera que se afecta el derecho a la propiedad en los casos que donde se aplica la prescripción adquisitiva de dominio.

Podría comentar, sobre la manera en que se ve afectado el derecho a la propiedad ante la prescripción adquisitiva administrativa.

En el sentido que se afecta a quien es el verdadero propietario y por razones no logró registrar su inmueble

Considera usted que una propiedad inmueble, es vulnerable ante las normas que establecen la prescripción adquisitiva administrativa de una propiedad inmueble.

Si

Objetivo específico tres: Como analiza usted la problemática de la prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

Considera usted, que la Municipalidad de Lambayeque y COFOPRI, vienen desarrollando una actuación oportuna respecto al ordenamiento de registro de propiedad mediante la prescripción adquisitiva administrativa.

Si

Podría opinar, porque existen predios registrados en Catastro urbano y ese mismo predio está registrado en SUNAR, cual es la función de COFOPRI y la Municipalidad ante esta problemática.

La función es la verificación de la propiedad, a quien realmente le corresponde y llevar una información cruzando datos.

Objetivo general: Establecer la relación entre la prescripción en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial d Lambayeque.

Podría ilustrarnos sobre la relación entre la prescripción administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque

La Propiedad es el derecho de haber obtenido un bien.
La Prescripción es la acción de perder un derecho por el transcurso del tiempo.

Si la prescripción busca proteger al poseedor que, durante tiempo determinado de manera pacífica, pública y continua; usted, considera justo que quien con esfuerzo obtuvo una propiedad se vea afectado perdiendo la misma.

No.



Muchas Gracias por su gentil colaboración.

ENTREVISTA

I. Datos generales:

Nombre: RICARDO MANUEL RUIZ
INILOPU Colegiatura: 2240
 Edad: ...46..... Cargo: ABOGADO.....
 Condición laboral: Nombrado () Contratado (X)

II. Instrucciones:

Estimado (a) mediante, esta entrevista cuya finalidad, es analizar: “La prescripción adquisitiva en vía administrativa y el Derecho a la Propiedad en el Distrito Judicial de Lambayeque”, me permiten sugerir que sus respuestas sean de manera adecuada, a cada una de las preguntas formuladas. Siendo así, agradecemos su aporte a cada interrogante en la presente entrevista:

Objetivo específico uno: Desarrollar los límites de la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad en la legislación peruana.

Brevemente, podría compartir sus conocimientos respecto a la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad y la existencia de límites para su otorgamiento.

A mi entender la prescripción adquisitiva de dominio debe ser entendida como aquel modo de adquirir la propiedad de un bien por el transcurso del tiempo, en el cual una persona se ha comportado como titular, ejerciendo posesión pacífica, pública y continua y como consecuencia Jurídica lograr la formalización de un terreno o bien inmueble.

Considera usted, que la titulación de terrenos e inmuebles que hace COFOPRI es adecuada, y para sectores.

Es absolutamente necesaria para las poblaciones o sectores que se mantienen marginados sin una debida formalización de su propiedad, eso supone una garantía Constitucional al derecho de PROPIEDAD que le asiste a todo ciudadano, así como su inscripción registral de personas que se han mantenido en posesión pacífica pública y continua por un tiempo no menor de 10 años.

Objetivo específico dos: Describir la manera que se afecta el derecho a la propiedad en los casos que donde se aplica la prescripción adquisitiva de dominio.

Podría comentar, sobre la manera en que se ve afectado el derecho a la propiedad ante la prescripción adquisitiva administrativa.

_La Norma sustantiva establece en su art. 950 que el transcurso del tiempo y la posesión pacífica, pública y continua por el transcurso de un tiempo se adquiere la propiedad y como es obvio afecta el derecho del propietario primigenio que por alguna circunstancia decidió abandonar, descuidar, etc., el inmueble donde ejercía el derecho de uso y disfrute de su propiedad, siendo despojado válidamente de ese derecho.

Considera usted que una propiedad inmueble, es vulnerable ante las normas que establecen la prescripción adquisitiva administrativa de una propiedad inmueble.

_desde luego que sí, por cuanto en la actualidad personas inescrupulosas y que se dedican al tráfico de terrenos, abandonados o descuidados, realizan ciertas simulaciones con la finalidad de vulnerar ese derecho constitucional, inclusive a través de la prescripción adquisitiva de dominio y despojarle la propiedad a sus verdaderos dueños.

Objetivo específico tres: Como analiza usted la problemática de la prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

Considera usted, que la Municipalidad de Lambayeque y COFOPRI, vienen desarrollando una actuación oportuna respecto al ordenamiento de registro de propiedad mediante la prescripción adquisitiva administrativa.

Actualmente estos organismos del Estado vienen realizando grandes esfuerzos en formalizar a través de las comunas, terrenos del Estado ocupados por asentamientos humanos, centros poblados y pueblos tradicionales, para que sus pobladores puedan obtener la titulación de sus predios que habitan en posesión continua, pública y continua.

Podría opinar, porque existen predios registrados en Catastro urbano y ese mismo predio está registrado en SUNARP, cual es la función de COFOPRI y la Municipalidad ante esta problemática.

_La función específica de COFOPRI, ES LA FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD, a través de empadronamiento de los pobladores que realmente se encuentren en posesión, debiendo acreditar estos con documentación fehaciente su derecho de posesión por cierto tiempo, de igual manera las comunas vienen realizando ciertas funciones específicamente en los asentamientos humanos y otros.

ENTREVISTA

I. Datos generales:

Nombre: JUAN MANUEL DIAZ POLO Colegiatura: 2903

Edad: 49

Cargo: ASESOR LEGAL

Condición laboral: Nombrado () Contratado (X)

II. Instrucciones:

Estimado (a) mediante, esta entrevista cuya finalidad, es analizar: "La prescripción adquisitiva en vía administrativa y el Derecho a la Propiedad en el Distrito Judicial de Lambayeque", me permiten sugerir que sus respuestas sean de manera adecuada, a cada una de las preguntas formuladas. Siendo así, agradecemos su aporte a cada interrogante en la presente entrevista.

Objetivo específico uno: Desarrollar los límites de la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad en la legislación peruana.

Brevemente, podría compartir sus conocimientos respecto a la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad y la existencia de límites para su otorgamiento.

Legalmente una forma de adquirir la propiedad mediante el transcurso del tiempo es la prescripción adquisitiva, por lo cual una persona que ha cumplido ciertos requisitos como ser titular ejerciendo la posesión del mismo adquiere un derecho. Asimismo, algunos límites que tiene la prescripción es precisamente el no haber hecho actos ilegales para obtenerla como por ejemplo los despojos violentos.

Considera usted, que la titulación de terrenos e inmuebles que hace COFOPRI es adecuada, y para sectores.

Si es adecuada, sobre todo para sectores muy expuestos a temas de invasiones o usurpaciones, para que finalmente al adquirir una propiedad sean sujetos de derechos y puedan ingresar a la red de créditos teniendo como garantía su propiedad.

Objetivo específico dos: Describir la manera que se afecta el derecho a la propiedad en los casos que donde se aplica la prescripción adquisitiva de dominio.

Podría comentar, sobre la manera en que se ve afectado el derecho a la propiedad ante la prescripción adquisitiva administrativa.

El derecho a la propiedad no debería verse afectado con la prescripción adquisitiva, pues esta se ejerce siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos como es la posesión continua durante 10 años y por medio de ocupación pacífica y pública. Por lo que, quien siendo propietario de un bien por tanto tiempo abandona la propiedad es porque realmente no la necesita, en cuyo momento entra el posesionario que a lo largo del tiempo, cuidando la propiedad e estableciéndose una posesión continua es que adquiere un derecho. Por lo mismo, el Estado debe garantizar su estabilidad y formalizarla.

Considera usted que una propiedad inmueble, es vulnerable ante las normas que establecen la prescripción adquisitiva administrativa de una propiedad inmueble.

No lo consideramos, porque se ha establecido requisitos formales, de forma y de fondo, para poder adquirirla. De esta manera no podría en ningún momento ser la norma abusiva ni contradictoria a un reglamento legal.

Objetivo específico tres: Como analiza usted la problemática de la prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

Considera usted, que la Municipalidad de Lambayeque y COFOPRI, vienen desarrollando una actuación oportuna respecto al ordenamiento de registro de propiedad mediante la prescripción adquisitiva administrativa.

Considero que sí se está haciendo un trabajo adecuado para la formalización de la propiedad. Además, el trámite administrativo permite que quien se ve afectado de alguna manera puede accionar a fin de que se restablezca un derecho; en cuyo caso las partes tienen opción a que el mismo y sus reclamos se han escuchados en vía administrativa y posteriormente en vía judicial.

Podría opinar, porque existen predios registrados en Catastro urbano y ese mismo predio está registrado en SUNAR, cual es la función de COFOPRI y la Municipalidad ante esta problemática.

El problema parece ser bastante complicado y esto viene desde años anteriores en donde la raíz es que nunca ha existido un planeamiento de crecimiento urbano y la gente ha ido a registros públicos y ha inscrito una propiedad. Cuando se ha hecho la corrección de las habilitaciones urbanas, se ha tratado de ordenar esto física y administrativamente con la intervención de las municipalidades y demás autoridades del Estado. Esto es lo que ha causado un desorden en ubicaciones y coordenadas dentro de los diferentes puntos de la ciudad, equiparando a un desorden administrativo total. Se debe en todo momento actualizar estos datos a fin de que se pueda subsanar y no haya esta doble inscripción en una sola propiedad. Aquí es donde se hace importante la prescripción adquisitiva administrativa, que llevándolo de una manera adecuada y formal, subsanará muchos de estos problemas.

Objetivo general: Establecer la relación entre la prescripción en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial d Lambayeque.

Podría ilustrarnos sobre la relación entre la prescripción administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque

La prescripción adquisitiva legalmente es un derecho también de la propiedad. Surge y emana de la propiedad. La propiedad es una institución que es un flujo de derechos, uno de estos es la prescripción adquisitiva.

Si la prescripción busca proteger al poseedor que, durante tiempo determinado de manera pacífica, pública y continua; usted, considera justo que quien con esfuerzo obtuvo una propiedad se vea afectado perdiendo la misma.

ENTREVISTA

I. Datos generales:

Nombre: JOSE EDUARDO BONILLA CONSTANTINO Colegiatura: ICAC 5404-Callao.

Edad: 55 años Cargo: Abogado independiente.

Condición laboral: independiente. Nombrado () Contratado ()

II. Instrucciones:

Estimado (a) mediante, esta entrevista cuya finalidad, es analizar: "La prescripción adquisitiva en vía administrativa y el Derecho a la Propiedad en el Distrito Judicial de Lambayeque", me permiten sugerir que sus respuestas sean de manera adecuada, a cada una de las preguntas formuladas. Siendo así, agradecemos su aporte a cada interrogante en la presente entrevista:

Objetivo específico uno: Desarrollar los límites de la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad en la legislación peruana.

Brevemente, podría compartir sus conocimientos respecto a la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad y la existencia de límites para su otorgamiento.

La vía notarial no puede considerarse una vía administrativa pues la función notarial no la realiza el estado, por tanto la prescripción adquisitiva otorgada notarialmente no puede ser considerada una prescripción administrativa. La prescripción se declara ante un juez y los requisitos, que no límites, se establecen en función de la posesión pública pacífica y continua con *animus domini*. Estos requisitos encuentran sentido toda vez que la prescripción adquisitiva es una adquisición originaria de la propiedad. La prescripción adquisitiva administrativa puede ser considerada la realizada por entidades formalizadoras de la propiedad como COFOPRI y allí deben especificarse los considerandos ya postulados.

Considera usted, que la titulación de terrenos e inmuebles que hace COFOPRI es adecuada, y para sectores.

Considero que se debe desestatalizar la postestad saneadora que en la actualidad es exclusiva del estado, sin una competencia de mercado todo análisis cae en vacío.

Objetivo específico dos: Describir la manera que se afecta el derecho a la propiedad en los casos que donde se aplica la prescripción adquisitiva de dominio.

Podría comentar, sobre la manera en que se ve afectado el derecho a la propiedad ante la prescripción adquisitiva administrativa.

Luego de pasado el plazo de prescripción adquisitiva reuniendo los requisitos establecidos en el código civil la propiedad se obtiene de forma automática. Esto podría considerarse una afectación al derecho de propiedad del anterior propietario sin embargo no existiría tal afectación pues su propio desinterés ha hecho que el bien inmueble pueda ser adquirido de forma originaria.

Considera usted que una propiedad inmueble, es vulnerable ante las normas que establecen la prescripción adquisitiva administrativa de una propiedad inmueble.

Considero que la vulneración puede darse ya que en la vía administrativa no se rigen principios y derechos que si se tendrían dentro de un proceso judicial, sin embargo se debe de considerar que lo declarado en vía administrativa puede ser evaluado mediante una acción judicial del propietario que se sienta vulnerado. En consecuencia no existe tal vulneración.

Objetivo específico tres: Como analiza usted la problemática de la prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

Considera usted, que la Municipalidad de Lambayeque y COFOPRI, vienen desarrollando una actuación oportuna respecto al ordenamiento de registro de propiedad mediante la prescripción adquisitiva administrativa.

Considero que la finalidad de dichas entidades podría lograrse de una forma más fácil y eficaz si más jugadores se suman, que la formalización de la propiedad pueda ser parte del mercado.

Podría opinar, porque existen predios registrados en Catastro urbano y ese mismo predio está registrado en SUNARP, cual es la función de COFOPRI y la Municipalidad ante esta problemática.

Esa es una eterna problemática causada hace muchos años por deficiencias en el sistema estatal, actualmente ya se viene mejorando con directivas de dichas entidades que tiene como objetivo uniformizar los criterios de registro.

Objetivo general: Establecer la relación entre la prescripción en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

Podría ilustrarnos sobre la relación entre la prescripción administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque

La prescripción adquisitiva lograda en vía administrativa mediante procesos de formalización son declaración de propiedad adquirida de forma originaria por el usucapiente, la relación que podría encontrar es que los prescribientes pueden optar por una vía administrativa por rapidez y disminución de costos.

Si la prescripción busca proteger al poseedor que, durante tiempo determinado de manera pacífica, pública y continua; usted, considera justo que quien con esfuerzo obtuvo una propiedad se vea afectado perdiendo la misma.

Quien "pierde" una propiedad ante un prescribiente es porque ha abandonado la propiedad que le pertenecía, hay cientos de maneras de frustrar dicho efecto que no comprenden ningún esfuerzo más aun considerando que el plazo es de 10 años, con los cuales, no se puede hablar realmente de una afectación.

Muchas Gracias por su gentil colaboración.

ENTREVISTA

I. Datos generales:

Nombre: EDWIN LEONID IBAÑEZ FARFÁN

Colegiatura: 1942

Edad: 49

Cargo: ESPECIALISTA DE CAUSAS

Condición laboral: Nombrado (X) Contratado ()

II. Instrucciones:

Estimado (a) mediante, esta entrevista cuya finalidad, es analizar: “La prescripción adquisitiva en vía administrativa y el Derecho a la Propiedad en el Distrito Judicial de Lambayeque”, me permiten sugerir que sus respuestas sean de manera adecuada, a cada una de las preguntas formuladas. Siendo así, agradecemos su aporte a cada interrogante en la presente entrevista:

Objetivo específico uno: Desarrollar los límites de la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad en la legislación peruana.

Brevemente, podría compartir sus conocimientos respecto a la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad y la existencia de límites para su otorgamiento.

Se entiende, como una de las formas o modos de adquirir la propiedad de un bien por el transcurso del tiempo y para ciertos tipos de predios rústicos.

Considera usted, que la titulación de terrenos e inmuebles que hace COFOPRI es adecuada, y para sectores.

Si, es aceptable; solo queda algunas contingencias por atender, como lo es, el acceso a los servicios básicos y fortalecer los procesos de formalización.

Objetivo específico dos: Describir la manera que se afecta el derecho a la propiedad en los casos que donde se aplica la prescripción adquisitiva de dominio.

Podría comentar, sobre la manera en que se ve afectado el derecho a la propiedad ante la prescripción adquisitiva administrativa.

A través de la corrupción; caso de las usurpaciones de terrenos.

Considera usted que una propiedad inmueble, es vulnerable ante las normas que establecen la prescripción adquisitiva administrativa de una propiedad inmueble.

Si.

Objetivo específico tres: Como analiza usted la problemática de la prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

Considera usted, que la Municipalidad de Lambayeque y COFOPRI, vienen desarrollando una actuación oportuna respecto al ordenamiento de registro de propiedad mediante la prescripción adquisitiva administrativa.

No, porque hasta la actualidad existe mucha informalidad en lo que respecta a la formalización de la propiedad predial.

Podría opinar, porque existen predios registrados en Catastro urbano y ese mismo predio está registrado en SUNAR, cual es la función de COFOPRI y la Municipalidad ante esta problemática.

El cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios.

Objetivo general: Establecer la relación entre la prescripción en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial d Lambayeque.

Podría ilustrarnos sobre la relación entre la prescripción administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque

Como ocurre a nivel nacional, la informalidad de los bienes inmuebles en nuestra región es alta y la prescripción administrativa es uno de los mecanismos que podría ayudar a formalizar la propiedad.

Si la prescripción busca proteger al poseedor que, durante tiempo determinado de manera pacífica, pública y continua; usted, considera justo que quien con esfuerzo obtuvo una propiedad se vea afectado perdiendo la misma.

Si, es injusto, además como se ve en la practica, mucha gente se aprovecha de este mecanismo para adquirir una propiedad.

ENTREVISTA

I. Datos generales:

Nombre: Sergio Oswaldo Gonzalez Balarezo Colegiatura: ICAL 3459

Edad: ...48..... Cargo:Abogado litigante.....

Condición laboral: Independiente Nombrado () Contratado ()

II. Instrucciones:

Estimado (a) mediante, esta entrevista cuya finalidad, es analizar: “La prescripción adquisitiva en vía administrativa y el Derecho a la Propiedad en el Distrito Judicial de Lambayeque”, me permiten sugerir que sus respuestas sean de manera adecuada, a cada una de las preguntas formuladas. Siendo así, agradecemos su aporte a cada interrogante en la presente entrevista:

Objetivo específico uno: Desarrollar los límites de la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad en la legislación peruana.

Brevemente, podría compartir sus conocimientos respecto a la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad y la existencia de límites para su otorgamiento.

Esta es para algunos predios rústicos que se ubican en zonas agropecuarias, siendo competencia mayormente por el gobierno regional (MINAGRI) teniendo como límites que los funcionarios no realizan una verificación certera de la posesión.

Considera usted, que la titulación de terrenos e inmuebles que hace COFOPRI es adecuada, y para sectores.

No siempre, esto se da por la falta de capacitación del personal

Objetivo específico dos: Describir la manera que se afecta el derecho a la propiedad en los casos que donde se aplica la prescripción adquisitiva de dominio.

Podría comentar, sobre la manera en que se ve afectado el derecho a la propiedad ante la prescripción adquisitiva administrativa.

Muchas veces se afecta el derecho de propiedad que por circunstancias x se encuentra fuera del inmueble y cuando llega COFOPRI otorga título a un tercero.

Considera usted que una propiedad inmueble, es vulnerable ante las normas que establecen la prescripción adquisitiva administrativa de una propiedad inmueble. (deberías señalar las normas)

Desconozco la totalidad de las normas que regulan la prescripción administrativa

Objetivo específico tres: Como analiza usted la problemática de la prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

Considera usted, que la Municipalidad de Lambayeque y COFOPRI, vienen desarrollando una actuación oportuna respecto al ordenamiento de registro de propiedad mediante la prescripción adquisitiva administrativa.

Desconozco, debido a que no he realizado tramites de prescripción administrativa ante la Municipalidad de Lambayeque.

Podría opinar, porque existen predios registrados en Catastro urbano y ese mismo predio está registrado en SUNARP, cual es la función de COFOPRI y la Municipalidad ante esta problemática.

Por no existir una correcta integración y/o cruce de información entre SUNARP y las Municipalidades

Objetivo general: Establecer la relación entre la prescripción en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial d Lambayeque.

Podría ilustrarnos sobre la relación entre la prescripción administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque

La prescripción busca la declaración de un derecho de propiedad y el derecho de propiedad es el poder jurídico que protege la propiedad.

Si la prescripción busca proteger al poseedor que, durante tiempo determinado de manera pacífica, pública y continua; usted, considera justo que quien con esfuerzo obtuvo una propiedad se vea afectado perdiendo la misma.

Teniendo en cuenta que la propiedad como derecho constitucional tiene un fin económico y se sustenta también en una necesidad, al configurarse un abandono de la misma (abandono desidia) su afectación se justifica ante un poseedor que le está dando utilidad a la propiedad con lo que cumple la finalidad de la propiedad.

Muchas Gracias por su gentil colaboración.

.....
SERGIO O. GONZÁLEZ BALAREZO
ABOGADO
ICAL N° 3459

ENTREVISTA

I. Datos generales:

Nombre: Blicabell del Carmen Negrete Suárez Colegiatura: 2907

Edad: 42 Cargo: Fiscal Provincial

Condición laboral: Nombrado () Contratado ()

II. Instrucciones:

Estimado (a) mediante, esta entrevista cuya finalidad, es analizar: "La prescripción adquisitiva en vía administrativa y el Derecho a la Propiedad en el Distrito Judicial de Lambayeque", me permiten sugerir que sus respuestas sean de manera adecuada, a cada una de las preguntas formuladas. Siendo así, agradecemos su aporte a cada interrogante en la presente entrevista:

Objetivo específico uno: Desarrollar los límites de la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad en la legislación peruana.

Brevemente, podría compartir sus conocimientos respecto a la prescripción adquisitiva administrativa de la propiedad y la existencia de límites para su otorgamiento.

La prescripción adquisitiva administrativa resulta ser un mecanismo útil y en comparación al judicial, podría ser considerado celer. Sus límites es cuando no contenga litis.

Considera usted, que la titulación de terrenos e inmuebles que hace COFOPRI es adecuada, y para sectores.

Si es adecuada, obviamente es necesario e implemento mecanismos de control de calidad, y veracidad respecto a los poseedores y próximos titulares del derecho de propiedad.

Objetivo específico dos: Describir la manera que se afecta el derecho a la propiedad en los casos que donde se aplica la prescripción adquisitiva de dominio.

Podría comentar, sobre la manera en que se ve afectado el derecho a la propiedad ante la prescripción adquisitiva administrativa.

Con la prescripción administrativa, muchos veces se perjudica a los propietarios ya poseedores y muchas veces existen también a los de corrupción que benefician a personas q no cumplen los requisitos.

Considera usted que una propiedad inmueble, es vulnerable ante las normas que establecen la prescripción adquisitiva administrativa de una propiedad inmueble.

La prescripción adquisitiva, realmente es una sanción para el propietario no diligente respecto de su propiedad y obviamente vulnera el D de Propiedad en razón al transcurso del tiempo.

Objetivo específico tres: Como analiza usted la problemática de la prescripción adquisitiva en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque.

Considera usted, que la Municipalidad de Lambayeque y COFOPRI, vienen desarrollando una actuación oportuna respecto al ordenamiento de registro de propiedad mediante la prescripción adquisitiva administrativa.

No existe un planeamiento organizado inter institucional. La actuación de la Municipalidad obedece a la respuesta política y no social.

Podría opinar, porque existen predios registrados en Catastro urbano y ese mismo predio está registrado en SUNAR, cual es la función de COFOPRI y la Municipalidad ante esta problemática.

El catastro debería ser único, la base geoespacial en la misma, sin embargo, ni COFOPRI ni el ente edil, justifican el registro de catastro.

Objetivo general: Establecer la relación entre la prescripción en vía administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial d Lambayeque.

Podría ilustrarnos sobre la relación entre la prescripción administrativa y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Lambayeque

Existe un gran número de procesos judiciales a propósito de la impugnación de resoluciones administrativas que otorgan propiedad vía prescripción.

Si la prescripción busca proteger al poseedor que, durante tiempo determinado de manera pacífica, pública y continua; usted, considera justo que quien con esfuerzo obtuvo una propiedad se vea afectado perdiendo la misma.

Lo justo varía desde la pretensión que se postula.

Muchas Gracias por su gentil colaboración.