



**UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE CHIMBOTE
FACULTAD DE HUMANIDADES, CIENCIAS Y SALUD
PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO**

**LA REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL
MARCO LEGAL VIGENTE EN EL PERÚ Y ARGENTINA. 2026**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN
DERECHO CONSTITUCIONAL, CORPORATIVO Y AMBIENTAL**

AUTOR

DIAZ GARCIA, GLORIA SUSANA

ORCID: 0009-0008-7260-9700

ASESOR

MUÑOZ ROSAS, DIONEE LOAYZA

ORCID:0000-0002-9773-1322

CHIMBOTE-PERÚ

2026



FACULTAD DE HUMANIDADES, CIENCIAS Y SALUD

PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO

ACTA N° 0124-068-2026 DE SUSTENTACIÓN DEL INFORME DE TESIS

En la Ciudad de **Chimbote** Siendo las **19:40** horas del día **24** de **Abril** del **2026** y estando lo dispuesto en el Reglamento de Investigación (Versión Vigente) ULADECH-CATÓLICA en su Artículo 34º, los miembros del Jurado de Investigación de tesis de la Escuela Profesional de **DERECHO**, conformado por:

ZAMUDIO OJEDA TERESA ESPERANZA Presidente
MARQUEZ GALARZA ISABEL DAFNE DALILA Miembro
CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO Miembro
Mgtr. MUÑOZ ROSAS DIONE LOAYZA Asesor

Se reunieron para evaluar la sustentación del informe de tesis: **LA REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL MARCO LEGAL VIGENTE EN EL PERÚ Y ARGENTINA. 2026**

Presentada Por :
(5006162027) **DIAZ GARCIA GLORIA SUSANA**

Luego de la presentación del autor(a) y las deliberaciones, el Jurado de Investigación acordó: **APROBAR** por **UNANIMIDAD**, la tesis, con el calificativo de **13**, quedando expedito/a el/la Bachiller para optar el TITULO PROFESIONAL de **Abogada**.

Los miembros del Jurado de Investigación firman a continuación dando fe de las conclusiones del acta:

ZAMUDIO OJEDA TERESA ESPERANZA
Presidente

MARQUEZ GALARZA ISABEL DAFNE DALILA
Miembro

CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO
Miembro

Mgtr. MUÑOZ ROSAS DIONE LOAYZA
Asesor



CONSTANCIA DE EVALUACIÓN DE ORIGINALIDAD

La responsable de la Unidad de Integridad Científica, ha monitorizado la evaluación de la originalidad de la tesis titulada: LA REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL MARCO LEGAL VIGENTE EN EL PERÚ Y ARGENTINA. 2026 Del (de la) estudiante DIAZ GARCIA GLORIA SUSANA, asesorado por MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA se ha revisado y constató que la investigación tiene un índice de similitud de 0% según el reporte de originalidad del programa Turnitin.

Por lo tanto, dichas coincidencias detectadas no constituyen plagio y la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote.

Cabe resaltar que el turnitin brinda información referencial sobre el porcentaje de similitud, más no es objeto oficial para determinar copia o plagio, si sucediera toda la responsabilidad recaerá en el estudiante.

Chimbote, 12 de Mayo del 2026



Mgtr. Roxana Torres Guzman
RESPONSABLE DE UNIDAD DE INTEGRIDAD CIENTÍFICA

DEDICATORIA

A mis hijas Miluska y Eliana, a mis nietos Saulo,
Gahela, Alessandro y Andrés que son la razón
De mi vida y el empuje para lograr todos mis proyectos
Para ellos con todo mi amor.

Gloria Susana Diaz Garcia

AGRADECIMIENTO

Primero a Dios por permitirme vivir,
a mis padres Yolanda y Luis que, aunque no estén,
Siento su presencia y a ULADECH por brindarme
la oportunidad de estudiar.

Gloria susana Diaz Garcia

ÍNDICE GENERAL

Caratula	I
Acta de sustentación	II
Reporte de originalidad.....	III
Dedicatoria.....	IV
Agradecimiento	V
Índice general.....	VI
Lista de cuadros.....	X
Resumen.....	XI
Abstract.....	XII
I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.1. Descripción del problema.....	1
1.2. Formulación del problema.....	2
1.3. Objetivos	2
1.4. Justificación.....	3
II MARCO TEORICO.....	5
2.1. Antecedentes.....	5
2.2. Bases teóricas	12
2.2.1. Fundamentos Constitucionales y Doctrinarios.....	12
2.2.1.1. Evolución Histórica: Del dominium romano a la concepción moderna.....	12
2.2.1.2. El principio de Supremacía Constitucional y la propiedad.....	14
2.2.1.3. El Derecho de Propiedad en la Constitución	14
2.2.1.3.1. Fundamentos Constitucionales de la Propiedad.....	15
2.2.1.4. Análisis del Artículo 70 de la Constitución del Perú.....	17
2.2.1.5. Análisis del Artículo N°896 del Código Civil.....	18

2.2.1.6. La Dualidad de la Seguridad Jurídica: Entre la Estática del Derecho y la	18
Dinámica del Tráfico.	
2.2.2. Teoría de la Posesión y la Usucapión.....	19
2.2.2.1. La Posesión (concepto, elementos corpus y animus) y clasificación.....	19
2.2.2.2. La posesión ostensible en el Código Civil y Comercial Argentino (Art. 1900).....	19
2.2.2.3. Naturaleza Jurídica del Usucapión.....	20
2.2.2.4. Requisitos de la Usucapión en el derecho romano.....	21
2.2.2.5. La prescripción adquisitiva (usucapión)	22
2.2.2.6. Regulación de la prescripción adquisitiva en nuestro ordenamiento jurídico:	23
Análisis de los artículos 950, 951, 952.	
2.2.3. Requisitos, Limitaciones y Procedimientos (Perú).....	24
2.2.3.1. Requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio.....	24
2.2.3.2. El justo título y la buena fe en la prescripción adquisitiva	25
2.2.3.3. Limitaciones al dominio: La Ley 29618 y la imprescriptibilidad estatal.....	26
2.2.3.4. Regularización Administrativa: El rol de COFOPRI y la buena fe.....	27
2.2.3.5. Trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.....	28
2.2.3.6. Titulación de predios rurales y posesión Perú.....	29
2.2.3.7. El pago de Impuestos en la prescripción adquisitiva	30
2.2.4. Conflictos Jurisprudenciales y Aplicación Procesal.....	31
2.2.4.1. Oposición de prescripción en la acción reivindicatoria	31
2.2.4.3. Desarrollo jurisprudencial de la prescripción adquisitiva de dominio.....	34
2.2.4.4. La prescripción adquisitiva como mecanismo de vulneración del Derecho	35
de Propiedad.	

2.2.5. En el derecho comparado: El Sistema de Argentina.....	36
2.2.5.1. El derecho de propiedad en la Constitución Nacional Argentina	36
2.2.5.2. El Derecho Real (Teoría de los derechos reales: definición y caracteres)	38
2.2.5.3. La Prescripción adquisitiva o Usucapión en Argentina	38
2.2.5.4. Análisis de los artículos 1897, 1898, 1899 del CCC.....	41
2.2.5.5. Clasificación de la Usucapión en Argentina	42
2.2.5.6. Requisitos para iniciar un juicio de usucapión en Argentina.....	44
2.2.5.7. Análisis Normativo de la Ley 14159 Registro de catastro y	45
Prescripción Inmueble.	
2.2.5.8. La Mensura como Acto Jurídico en el Derecho Civil Argentino.....	46
2.2.5.9. Ley 24.374 de Regularización Dominial, Ley Pierri.....	47
2.2.5.10. Ley 26160 de relevamiento territorial de comunidades indígenas.....	47
III METODOLOGÍA	49
3.1. Nivel, tipo y diseño de investigación	49
3.2. Unidad de análisis	50
3.3 Operacionalización de variable	50
3.4. Técnica e instrumentos de recolección de datos.....	51
3.5. Método de análisis de datos	51
3.6. Aspectos éticos	52
IV RESULTADO	53
V DISCUSION.....	65
VI CONCLUSIONES.....	73
VII RECOMENDACIONES	75

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	76
ANEXOS	87
Anexo 01. Matriz de consistencia lógica.....	88
Anexo 02 Matriz de operacionalización de la variable	89
Anexo 03. Instrumento de recojo de datos	90
Anexo 04. Declaración jurada de integridad científica y conflictos de interés.....	91
Anexo 05. Evidencias de la ejecución de la investigación.....	93

LISTA DE CUADROS

- Cuadro 01** Síntesis de la evolución histórica de la propiedad y la usucapión hasta el13
marco legal contemporáneo
- Cuadro 02** Análisis comparativo de los mecanismos de regularización dominial y28
Formalización de la propiedad en el ordenamiento jurídico de Perú y Argentina
- Cuadro OE1.** Identificar las condiciones fácticas exigibles para pretender la declaración55
de propietario de un inmueble vía prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en
Argentina
- Cuadro OE2.-** Identificar a las autoridades con potestad legal para atender pretensiones de 57
prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina
- Cuadro OE3.-** Identificar los procedimientos aplicables para pretender la declaración de60
propietario de un inmueble vía prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en
Argentina
- Cuadro OE4.-** Identificar las consecuencias jurídicas de la declaración de propietario vía ...62
prescripción adquisitiva de dominio
- Cuadro OE5.** Verificar si el derecho de propiedad se vulnera con la prescripción.....64
adquisitiva de dominio de acuerdo con el marco legal peruano y argentino

RESUMEN

El trabajo de investigación desarrollado tuvo como objetivo: Describir la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio en el marco legal vigente en el Perú y Argentina; 2026. La metodología utilizada fue de tipo básico teórico, de enfoque cualitativo, nivel descriptivo, explorativa de diseño no experimental, la unidad de análisis estuvo basada en los marcos normativos, doctrinarios y jurisprudenciales vigentes de Perú y Argentina. Las conclusiones revelaron que, aunque Perú y Argentina comparten los requisitos de posesión pacífica, pública y continua, el modelo argentino otorga una protección superior a la propiedad privada. Esto se debe a su plazo de 20 años frente a los 10 años del sistema peruano, y a una reserva judicial exclusiva que garantiza un control de legalidad estricto, a diferencia de la descentralización administrativa y notarial del Perú. Asimismo, Argentina exige un complejo probatorio de tracto sucesivo y cronológico, mientras que el estándar peruano es más flexible y pragmático, priorizando la celeridad en la formalización de predios sobre el rigor de la acreditación histórica. En cuanto a las consecuencias jurídicas, el sistema peruano presenta deficiencias que generan títulos con precariedad registral al no cancelar automáticamente gravámenes si el acreedor no fue emplazado. Por el contrario, el modelo argentino fortalece la seguridad del tráfico inmobiliario mediante el principio de subsanación. Se recomienda reformar el artículo 950° del Código Civil peruano para exigir pruebas sucesivas y fraccionadas, además de restringir la vía notarial en predios con cargas vigentes, reservándolos exclusivamente al ámbito judicial.

Palabras clave: cronológico, notarial, prescripción, subsanación, título.

ABSTRACT

The research work developed had the following objectives: To describe the regulation of the acquisitive prescription of ownership in the legal framework in force in Perú and Argentina; 2026. The methodology used was of a basic theoretical type, qualitative approach, descriptive level, explorative non-experimental design, the unit of analysis was based on the normative, doctrinal, and jurisprudential frameworks in force in Perú and Argentina. The conclusions reveal that, although Perú and Argentina share the requirements of peaceful, public and continuous possession, the Argentine model grants superior protection to private property. This is due to its term of 20 years compared to the 10 years of the Peruvian system, and to an exclusive judicial reserve that guarantees strict control of legality, unlike the administrative and notarial decentralization of Perú. Likewise, Argentina requires a complex of evidence of successive and chronological tract, while the Peruvian standard is more flexible and pragmatic, prioritizing speed in the formalization of properties over the rigor of historical accreditation. As for the legal consequences, the Peruvian system has deficiencies that generate titles with precarious registration by not automatically canceling liens if the creditor was not summoned. On the contrary, the Argentine model strengthens the security of real estate traffic through the principle of rectification. It is recommended to reform Article 950 of the Peruvian Civil Code to require successive and fractional evidence, in addition to restricting the notarial route in properties with current charges, reserving them exclusively to the judicial sphere.

Keywords: chronological, notarial, prescription, correction, title.

I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción del Problema

El derecho de propiedad, tradicionalmente es absoluto e inviolable, encuentra su mayor desafío en la Prescripción Adquisitiva de Dominio (Usucapión). El conflicto surge cuando el ordenamiento jurídico premia al poseedor que explota el bien y castiga al propietario registral que lo mantiene en desuso.

En este contexto, la "vulneración" ocurre cuando los mecanismos procesales para proteger al dueño original fallan o son excesivamente lentos, permitiendo que la seguridad jurídica se fracture en favor de una paz social basada en la posesión de hecho. La controversia se intensifica al comparar Perú y Argentina, ya que ambos países manejan de forma distinta la tensión entre el Registro Público (seguridad jurídica estática) y la Realidad Posesoria (seguridad jurídica dinámica).

De acuerdo con Arauco (2024), la usucapión constituye una de las instituciones más trascendentales en el régimen de propiedad, consolidándose no solo como un mecanismo para adquirir derechos, sino como la vía más sólida para acreditar la titularidad dominial. Bajo esta premisa, el estudio examina la naturaleza de la prescripción adquisitiva en su rol de "prueba de dominio", analizando la doctrina y la jurisprudencia nacional sobre la figura de la "prescripción del propietario". Finalmente, tras evaluar su aplicación en casos concretos, se concluye que la validación y el uso adecuado de esta teoría permite resolver con eficacia diversos conflictos jurídicos orientados a identificar y ratificar al legítimo titular de un bien

Según Sevilla (2023) en el Perú, la prescripción adquisitiva de posesión pone en riesgo la propiedad privada. Según el artículo 950 del código civil la posesión continua pacífica y pública ,por un periodo de 10 años hace que el poseedor se convierta en propietario cumpliendo los requisitos de acuerdo al artículo 950 del C.C. .De esta forma la problemática que genera esta herramienta legal , es que en muchos casos quienes reclaman el título de propiedad del inmueble por prescripción adquisitiva generalmente son poseedores precarios o ilegítimos (invasores ,inquilinos que dejaron de pagar renta al propietario) en donde los costos para el desalojo no están al alcance del propietario y así van pasando años que favorecerán al invasor o mal inquilino. Ante lo anterior expuesto Sevilla nombra la frase de Bullard (2014) que encuadra lo negativo de la prescripción inmobiliaria en el Perú

refiriéndose de la siguiente manera: “...parecería difícil comprender el porqué de la existencia de la prescripción adquisitiva, y que no aparecería sino como un premio a la usurpación, como un incentivo, remoto pero alcanzable, para poseer lo ajeno”. El estudio de esta investigación que se realizó se sitúa principalmente en la línea constitucional. La prescripción adquisitiva, aunque regulada en el Código Civil, también tiene implicaciones constitucionales en cuanto a la seguridad jurídica y el debido proceso.

1.2. Formulación del Problema

¿Cómo se encuentra regulada la prescripción adquisitiva de dominio en el marco legal vigente en el Perú y Argentina; 2026?

1.4. Objetivos de la Investigación

1.4.1. Objetivo General

Describir la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio en el marco legal vigente en el Perú y Argentina; 2026

1.4.2. Objetivo Especifico

1.4.2.1. Identificar las condiciones fácticas exigibles para pretender la declaración de propietario de un inmueble vía prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina

1.4.2.2. Identificar a las autoridades con potestad legal para atender pretensiones de prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina

1.4.2.3. Identificar los procedimientos aplicables para pretender la declaración de propietario de un inmueble vía prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina

1.4.2.4. Identificar las consecuencias jurídicas de la declaración de propietario vía prescripción adquisitiva de dominio

1.4.2.5. Verificar si el derecho de propiedad se vulnera con la prescripción adquisitiva de dominio de acuerdo con el marco legal peruano y argentino

1.3. Justificación

Según Hernández et al . (2020) la justificación es el argumento que responde a la pregunta: "¿por qué es importante hacer esta investigación?" Debe mostrar que el estudio es necesario, que resolverá un problema relevante y que sus resultados tendrán un impacto positivo. En esta parte se debe demostrar que el trabajo es valioso y que aportará algo nuevo con respecto al conocimiento existente, por lo tanto, el propósito debe ser sólido, y de necesidad apremiante, el beneficio tangible y su valor distintivo en el campo del estudio. Bajo esta premisa, se tiene que la investigación no solo se limita a un diagnóstico normativo, sino que proyecta una utilidad transformadora, toda vez que se justifica en la necesidad de abordar la creciente inseguridad jurídica que afecta a la propiedad inmueble en el marco legal vigente, donde se ha observado que la prescripción adquisitiva de dominio es utilizada, en ocasiones, de forma distorsionada para convalidar posesiones de mala fe. Esta problemática, que se identificó en la descripción del problema, motiva un análisis comparativo con el sistema argentino para determinar si el rigor procesal de dicho país puede ofrecer soluciones a las deficiencias detectadas en la normativa peruana. Según Bernal (2010), toda investigación tiene como objetivo la solución de algún problema por lo que es necesario justificar o exponer los motivos que merece la investigación. Por lo tanto, los argumentos de este estudio emergen de la realidad fáctica de los conflictos de propiedad, buscando equilibrar el derecho del poseedor con la protección constitucional del titular registral. En cuanto a su utilidad, la investigación servirá para proponer criterios de interpretación y posibles mejoras en la aplicación de la norma que fortalezcan el sistema de transferencia de propiedad. Los resultados que se obtuvieron permitirán a los operadores jurídicos contar con un marco comparativo actualizado al año 2026, facilitando una distinción más clara entre la función social de la posesión y el abuso del derecho. El estudio tendrá una relevancia práctica al ofrecer un razonamiento lógico sobre cómo el control judicial estricto y los requisitos probatorios del sistema argentino podrían reducir la conflictividad en los procesos de usucapión, mejorando así la predictibilidad de las sentencias en materia civil. Por último, este trabajo se vincula directamente con la línea de investigación de Derecho Constitucional. ¿Por qué se relaciona fundamentalmente con la propiedad también con la posesión que son derechos protegidos por la Constitución Política del Perú (Artículo 70) y la Constitución de la Nación Argentina (Artículo 17)? La investigación analizó cómo el Estado ejerce su potestad para regular la pérdida y adquisición de la propiedad, garantizando que el proceso de usucapión no vulnere el contenido esencial

del derecho de propiedad ni el principio de seguridad jurídica. De este modo, el estudio se inserta en el análisis de la eficacia de los derechos fundamentales dentro de las relaciones entre particulares.

II MARCO TEORICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Antecedentes Internacionales

Alberdi (2024) ,desarrolló el artículo científico de maestría en la Universidad Nacional de La Plata (Argentina), titulado “Enseñanzas de la prescripción adquisitiva en clave convencional. Casos especiales”, se planteó como objetivo profundizar en el conocimiento del instituto de la prescripción adquisitiva y las diversas modalidades que se aplican en la práctica judicial y registral argentina. La metodología empleada fue de carácter explicativo, analítico y hermenéutico, bajo un enfoque documental cualitativo. Respecto a las conclusiones y resultados de su investigación, el autor sostiene que la prescripción adquisitiva no es solo una figura técnica, sino un pilar de la seguridad jurídica y el tráfico inmobiliario, especialmente en contextos de crisis económica donde funciona como un mecanismo de acceso a la vivienda. Alberdi enfatiza la operatividad de la prescripción larga (20 años) como modo originario basado en la posesión ostensible, y la prescripción breve (10 años) como una herramienta de saneamiento para quienes poseen justo título y buena fe. Asimismo, el autor destaca situaciones de relevancia práctica que sirven de base para el análisis comparativo, tales como: 1. La problemática de herederos que mantienen la posesión sin formalizar la transmisión, donde la usucapión permite regularizar la titularidad frente a terceros. 2. La capacidad de la prescripción para subsanar defectos de legitimación en el transmitente cuando la tradición del bien es incierta. 3. La utilidad crítica de la usucapión para dar seguridad jurídica a poseedores que cuentan con boletos de compraventa cuyos vendedores han desaparecido o se han extinguido, impidiendo la escrituración ordinaria.

Aliste (2022) desarrolló la tesis de pregrado para la Universidad Nacional de Chile, titulada “Derecho de la posesión”, se planteó como objetivo general realizar un estudio dogmático del concepto de posesión y sus efectos jurídicos, centrando su análisis en la prescripción adquisitiva y los remedios posesorios. La metodología empleada fue de tipo aplicado, con un nivel de investigación explicativo y un enfoque documental hermenéutico. Respecto a las conclusiones y resultados de su investigación, el autor sostiene una postura crítica frente a la denominada "teoría de la posesión inscrita", argumentando que la posesión

material y la inscripción registral son dos realidades jurídicas distintas y no necesariamente dependientes. Aliste concluye que la plena identificación entre registro y posesión es una ficción que debe ser combatida para proteger la realidad fáctica de los bienes raíces. En ese sentido, el autor desarrolla las siguientes precisiones: 1. El estudio reserva un análisis íntegro a la prescripción según registro establecida en el Código Civil chileno, pero también evalúa el régimen especial de saneamiento de la pequeña propiedad raíz como una respuesta necesaria a la falta de concordancia entre el registro y la realidad. 2. El autor detalla las implicancias de su teoría en la procedencia de las querellas posesorias y la acción reivindicatoria, defendiendo que el poseedor inscrito no debe estar exento de probar la posesión material efectiva. La investigación concluye que la prueba de la posesión es un elemento determinante que prevalece sobre las meras formalidades administrativas, garantizando así la eficacia de los remedios judiciales frente a conflictos de propiedad.

Ortiz (2021) desarrolló la tesis en la universidad Católica de Bogotá Colombia titulada “Administración de Baldíos adjudicables mediante los contratos de derecho de uso en Colombia desde el 2018” tuvo como objetivo Determinar la implementación y las características de los contratos de derecho de uso realizados por la Agencia Nacional de Tierras sobre los baldíos adjudicables de la nación para ser utilizados por sujetos específicos según requisitos en el marco del conflicto agrario en Colombia originado por la distribución y acceso a las tierras; La metodología es de carácter explicativo, se enfoca en el análisis legal del contrato de derecho de uso, con el fin de establecer los mecanismos legales del Estado para mejorar las necesidades agrarias, jurídicas y sociales, en la regularización de la administración de terrenos baldíos de país. Se ciñe al derecho de tierras y el derecho civil, a partir del estudio de la situación legal y contractual de estos. Sus resultados fueron :determinar que sus características son: 1) De tipo real, su perfeccionamiento se realiza con la entrega del predio.2) Principales, pues no necesita de otro para existir.3) Son a título gratuito, cuando el sujeto no posea para el otorgamiento un capital superior a 250 SMLMV (Salario Mínimo Legal Mensual Vigente) o parcialmente gratuito, cuando el patrimonio supere los 250 SMLMV, sin exceder los 700 SMLMV.4) Siempre van a tener un plazo, puesto que los contratos de uso no podrán ser inferiores a un año o superiores a diez, según las actividades que desarrolle el usuario. 5) Son contratos unilaterales, al perfeccionarse, nacen a la vida jurídica las obligaciones para el usuario. 6) Son de mera tenencia, dado que

el usuario es consciente que va a ser uso de Resumen Analítico en Educación - RAE Código: F-010-GB predios adjudicables y, por lo tanto, no tienen ninguna expectativa de adquirir dominio sobre el inmueble. 7) Son contratos que se celebran sobre cosas no fungibles y de cuerpo cierto, es decir, se celebran respecto a un predio determinado. Adicionalmente a ello, se pudo determinar que estos contratos deben cumplir con una finalidad: otorgar y reglamentar la administración de los baldíos adjudicables; en otras palabras, cuentan intrínsecamente con un objetivo esencial de garantizar el derecho fundamental del acceso a la tierra. De ese modo, los contratos de derecho de uso se componen de requisitos y formalismos que se deben llevar a cabo para que nazcan a la vida jurídica las obligaciones, derechos y efectos. Esto significa que ostentan unos presupuestos que impactan profundamente en el derecho de tierras colombiano. La jurisprudencia ha tenido poca participación respecto al tema de estudio, por lo que la ley ha sido llamada a regularizar estas situaciones. En conclusión, el marco del análisis jurídico sobre la adjudicación de baldíos y los contratos de uso de la tierra es un tema nuevo y vigente que debe ser explorado desde la adecuada implementación de los Acuerdos, hasta los beneficios en términos cuantitativos y sociales, porque se debe precisar que esta modalidad contractual y sus características pueden acortar a abrir mayormente la brecha en el acceso a la tierra.

2.1.2. Antecedentes Nacionales

Villacorta (2025) desarrolló la tesis titulada “¿Realmente la jurisprudencia peruana contempla a la usucapio libertatis ante la ejecución de la hipoteca? Efectos de la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio” tuvo como objetivo analizar los supuestos de conflicto entre el acreedor hipotecario y el propietario *usucapiente* con el propósito de brindar una solución, ante la omisión de una regulación expresa en nuestro ordenamiento jurídico sobre los efectos liberatorios de la prescripción adquisitiva de dominio (*usucapio libertatis*) la metodología con la que trabajo fue de enfoque cualitativo, de tipo fue básica- aplicada, el nivel en que se desarrolló la investigación fue descriptivo-explicativo y diseño de la investigación fue el no experimental, transversal, descriptivo, correlacional-causal En ese contexto, observamos los efectos de la prescripción adquisitiva como forma de extinción de los gravámenes constituidos por el propietario registral durante el periodo en que el poseedor señala haber cumplido con el plazo y los otros requisitos legales establecidos para ser propietario por prescripción adquisitiva, pero cuando la anotación de inscripción de su derecho reconocido mediante sentencia judicial fue posterior a la constitución de hipoteca que al día de hoy se encuentra en etapa de ejecución, o cuando no haya

sentencia firme que declare su derecho de propiedad. Asimismo, entre las cuestiones planteadas se aborda la validez del contrato de hipoteca y si para esta se requiere que el acreedor hipotecario verifique la posesión actual del bien, en atención a la buena fe entendida como comportamiento diligente, y si la exigencia del comportamiento diligente se extiende a los que adquieren el inmueble una vez realizado el remate judicial. Para comprender mejor, se debe recordar que la hipoteca tiene como característica que persigue al bien inmueble, es decir, que al no cumplirse con la obligación principal a la cual la hipoteca es accesoria, se la puede ejecutar para el cobro de su crédito independientemente de quien sea el propietario del mismo, lo que implicaría el riesgo de pérdida de la propiedad del bien inmueble al darse la adjudicación de este, siempre y cuando exista una cadena de transferencia de propiedades válidas. Siendo así, bajo esta situación se encuentran vulnerados dos derechos de la misma naturaleza (reales): el derecho de propiedad obtenido por un proceso de prescripción adquisitiva de dominio versus el derecho real de garantías consistente en una hipoteca inscrita con anterioridad. Finalmente evidenciamos que la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de propiedad extingue el derecho de propiedad anterior, pero no tiene como efecto automático la extinción de los otros derechos reales que se hubieran otorgado en virtud al derecho de propiedad anterior, dentro de ellos la hipoteca. Por estas razones, consideramos necesario proponer modificaciones a los artículos del Código Civil y Código Procesal Civil en los que se basan los jueces al emitir sus pronunciamientos, buscando encontrar la mejor solución ante el enfrentamiento de estas instituciones jurídicas, y que las resoluciones sean coherentes con la doctrina mayoritaria, sin dejarlas solo a criterio judicial con el riesgo de que surjan sentencias contradictorias como se han observado al analizar la jurisprudencia.

Según Quispe (2021) realizó la investigación para optar el título de abogada en la Universidad del Altiplano titulada “Condiciones para la protección del propietario poseedor con título no inscrito en los procesos sobre mejor derecho de propiedad” tuvo como objetivo Establecer las condiciones que deben cumplirse en un proceso sobre mejor derecho de propiedad para que el propietario poseedor cuyo título no fue inscrito mantenga su derecho y que no sea preferido el propietario con título inscrito; y, objetivos específicos los siguientes: i) Analizar las condiciones que se dan en los pronunciamientos de la jurisprudencia nacional en los que el propietario con título inscrito no es preferido y el propietario poseedor mantiene su derecho; ii) Determinar cuáles son las condiciones que deben cumplirse según la doctrina y la jurisprudencia española para que el propietario poseedor mantenga su derecho; utilizándose el método de teoría fundamentada, dogmática y de estudio de casos. En relación a la metodología, la investigación tiene un enfoque

cualitativo, además, se ha utilizado el diseño de teoría fundamentada. En ese contexto, se ha llegado a la conclusión de que las condiciones son las siguientes: i) Ejercicio de la posesión del bien por el propietario no inscrito, debiéndose tratar de una posesión legítima; ii) Adquisición primigenia o anterior del propietario poseedor no inscrito; y, iii) Falta de diligencia o actuación de mala fe del propietario con título inscrito.

Gallegos (2020) desarrolló la tesis para maestría titulada “La oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y su problemática” tuvo como objetivo determinar el perjuicio y la afectación que sufren tanto el usuario en un procedimiento de Prescripción Adquisitiva en una notaría, como el procedimiento en sí mismo, cuando una persona ajena al procedimiento, en este caso lo llamaremos “opositor”, presenta una oposición ilegítima, con el fin de sacar un provecho pudiendo ser económico o de otra índole, esto debido a que la norma no exige que este tercero demuestre su relación y legítimo interés para con el bien materia de prescripción, para que pueda oponerse, este tipo de situaciones se ha dado con bastante frecuencia. La metodología fue de tipo aplicada, nivel de investigación explicativo, enfoque mixto y cuantitativo, diseño no experimental transversal de tipo correlacional casual, método sistémico. Las conclusiones: Para determinar esto, se ha logrado demostrar la relación que existe entre la intervención de un opositor ajeno al procedimiento y el perjuicio al usuario de una Notaría y al procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, se aprecia también la relación de esta deficiencia normativa y las organizaciones criminales dedicadas al tráfico de terrenos, a la extorsión y otros delitos, con lo cual se acrecienta más la desconfianza en el sistema existente. Es por ello, que el presente trabajo hace énfasis en dicha situación ocurrida en los procedimientos notariales, por lo que ameritaría discutir posibles soluciones por parte de los que elaboran las normas, y por los que realizan dicha práctica. Por lo que se espera que este trabajo sea considerado como una base y aporte para buscar soluciones a la problemática expuesta.

Magallanes (2020) desarrolló la tesis titulada “Constancias de posesión en detrimento del derecho a la propiedad” tuvo como objetivo Indicar el motivo por el cual la constancia de posesión menoscaba el derecho de propiedad frente a los procedimientos de prescripción adquisitiva, el procedimiento de la metodología contó con una población de 95 voluntarios,

observando el procedimiento no probabilístico se halló una muestra 76, el enfoque de la investigación fue cualitativo, el tipo fue básica- aplicada, el nivel en que se desarrolló la investigación fue descriptivo-explicativo y diseño de la investigación fue el no experimental, transversal, descriptivo, correlacional-causal, su conclusión fue se logró establecer que el 91% de los voluntarios encuestados estuvo de acuerdo con que el procedimiento prescriptivo de bienes rústicos, limita el derecho de propiedad al estimar que la constancia de posesión demuestra la explotación del bien, así como el 90% de ellos estuvo de acuerdo con que el procedimiento prescriptivo notarial, limita el derecho de propiedad al estimar que la constancia de posesión demuestra el tiempo de posesión del solicitante

Antecedentes Locales

Cordano & Meza (2025) realizaron la tesis titulada “La Prescripción Adquisitiva de Dominio Vulnera el Derecho a la Propiedad” tuvo como objetivo impulsar nuevos conocimientos para entender mejor la realidad problemática que esté relacionado a nuestro estudio de investigación de lo que cual hemos planteado en la introducción y en nuestra realidad problemática la metodología fue cualitativa documental se realizó un análisis exhaustivo de la doctrina, el código civil y algunas jurisprudencias ,los resultados fueron

1. Se identifican fallas estructurales en las vías notarial, judicial y administrativa que afectan directamente al propietario. El problema principal radica en la falta de una evaluación rigurosa de los requisitos legales y en las controversias sobre la legitimidad del posesionario. Además, se destaca que, ante cualquier conflicto de intereses o reclamo, el proceso debe derivarse a la vía judicial para proteger el derecho de propiedad.
2. Existe una vulneración del marco jurídico debido a la mala fe en el uso de la prescripción, facilitada por una legislación ambigua que no define con claridad cómo los propietarios pueden oponerse. Esto ha generado dilemas éticos y legales para notarios y funcionarios municipales, derivando incluso en denuncias penales por actos dolosos que terminan despojando injustamente a los ciudadanos de sus viviendas.
3. La normativa actual entra en conflicto con el derecho constitucional a la propiedad y el principio de seguridad jurídica que otorga el registro en la Sunarp. Se concluye que el Poder Legislativo debe reformar la ley, ya que el simple abandono temporal del predio no debería ser causa suficiente para invalidar un título de propiedad que cuenta con partida registral y protección del Estado.

Pérez (2024) elaboró la tesis para pregrado titulada “Informe jurídico sobre expediente N° 02127-2014-0-0401-JR-CI-01” tuvo como objetivo :la materia de responsabilidad civil extracontractual, que se origina producto de una notificación de inicio de proceso expropiatorio en el cual se ve afectada la propiedad de los demandantes, que dio lugar a una serie de sucesos que alteran una situación favorable de los demandantes y limitan sus derechos de propiedad tal como sustentan en su demanda. Sin embargo, pese a que se ha probado la existencia del daño, no cumplieron con acreditar la cuantificación del mismo. Es así, que el demandado contesta su demanda argumentando que no se ha cumplido con identificar debidamente cada uno de los elementos configurativos del daño, y que los hechos alegados por los demandantes son argumentos subjetivos que no deberían dar lugar a una indemnización. Como puntos controvertidos o problemas jurídicos que se pueden apreciar en el expediente tenemos el establecer si como consecuencia del inicio del procedimiento expropiatorio se ha causado algún daño a los demandantes, el determinar el factor de atribución respecto a los demandados, el establecer el nexo de causalidad, el establecer si la conducta de los demandantes fue un factor contributivo al daño y el establecer el monto al que ascenderían los daños y perjuicios. Cada uno de estos cinco puntos es desarrollado detalladamente en el informe, el cual establece y determina en la responsabilidad de la administración en la producción del daño. Finalmente, se realiza la posición fundamentada de las resoluciones emitidas en torno a los problemas jurídicos identificados, es decir, la crítica al análisis realizado por la judicatura en sus distintas instancias respecto del caso en concreto y de las instituciones materializadas allí.

García (2021) desarrollo la tesis titulada “Informe Jurídico de Expediente Civil N° 00009-2014-0-2208-SP-CI-01” para optar el título de abogado tuvo como objetivo: Analizar el proceso civil de prescripción adquisitiva de dominio en el expediente civil N°00009-2014-0-2208-SP-CI-01” la metodología fue sus conclusiones : 1)En el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, no hay una prueba que por sí sola demuestre fehacientemente la prescripción; sino que lo harán en conjunto de pruebas aportadas al proceso que cuenten con las cualidades necesarias para que se configure la usucapión. 2) Las pruebas deben tener los datos correctos del bien materia a prescribir, lo cuales van a ser materia de probanza durante el proceso con la finalidad de demostrar la prescripción adquisitiva de dominio y estas deben demostrar que se cumplieron los requisitos que establece la ley para la prescripción

adquisitiva. 3) Antes de pedir la aplicación de una norma, en el presente caso se pidió la nulidad, debemos estar seguros de que está en vigencia en el lugar donde se pide aplicarla. 4) Las cartas notariales no afectan la pacificidad en la prescripción adquisitiva de dominio, ya que es un método pacífico de requerir algo, porque estas cartas notariales interrumpen el plazo prescriptorio. 5) Para que se configure la prescripción adquisitiva de dominio, debe probarse el plazo estipulado por ley, en el caso de bienes inmuebles de diez o cinco años para la extraordinaria y ordinaria, respectivamente. 6) En el recurso de casación, la recurrente busca que se valoren nuevamente las pruebas, además de alegar la infracción del artículo 915° del Código Civil, cuando la ratio *decidendi* se sustenta en el artículo 950° del Código Civil.

Mendo (2021) en la tesis titulada “Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas - 2020”, la cual se elaboró para obtener el título profesional de abogado, tiene como objetivo analizar de qué manera la carga procesal y lo oneroso se reduciría respecto al Saneamiento de Propiedades Inmuebles, en relación a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas. En ese sentido, la metodología empleada corresponde a un enfoque cualitativo cuyo tipo de investigación es básica y presenta un diseño basado en la teoría fundamentada, lo cual nos permitirá realizar un estudio apropiado sobre la información recopilada mediante los instrumentos de recolección de datos. Por ello, mediante un análisis se obtuvo como resultado que para lograr la reducción de la carga procesal el Saneamiento de Propiedades Inmuebles se tendría que realizar de manera alterna a lo notarial y judicial a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas. Finalmente, se concluyó que la aplicación alterna a la materia notarial y judicial podría reducir considerablemente la carga procesal respecto al Saneamiento de Propiedad Inmueble.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. Fundamentos constitucionales y doctrinarios

2.2.1.1. Evolución Histórica: Del dominium romano a la concepción moderna

La propiedad y la usucapión no son conceptos estáticos, sino el resultado de una

Compleja evolución jurídica. Según Cornejo y Aldunate (2008), en la Roma Antigua no existía una definición abstracta de propiedad como "derecho subjetivo", sino que se centraba en la aplicación práctica de facultades. Empezando con, el término *mancipium* este aludía al poder del pater familias sobre personas y cosas por igual. Con la evolución de la República, surgió el concepto de dominium para especificar el señorío sobre la res (cosa), el término *proprietas*, que enfatizaba la pertenencia exclusiva y daría origen a la terminología actual.

Esta evolución facilitó la aparición de la usucapión. Como señala Vitarte (2012), esta institución surge de la combinación latina *usus* (uso) y *capere* (adquirir) para otorgar seguridad jurídica ante la dificultad de transmisiones de propiedades antiguas. En el Derecho Romano, la usucapión requería una posesión efectiva que excluyera el reconocimiento de propiedad ajena (diferenciándola de la mera tenencia como el depósito) y el cumplimiento de un plazo legal sobre una *res habilis* (cosa apta para ser prescripta).

En resumen la transición hacia la concepción moderna se consolidó durante la Edad Media con el *ius commune*. Juristas como Bartolo de Sassoferrato formularon definiciones que transformaron la propiedad en un "derecho de disposición". Tal proceso permitió que instituciones como la usucapión y la *praescriptio longi temporis* se fusionaran, exigiendo los requisitos que hoy rigen en los sistemas peruano y argentino: el justo título y la buena fe, elementos que transforman el hecho de la posesión en el derecho de propiedad.

Tabla 01. Síntesis de la evolución histórica de la propiedad y la usucapión hasta el marco legal contemporáneo

Época	Institución O Hito Clave	Relación Con La Investigación
Derecho Romano	<i>Usucapio / Longi temporis praescriptio</i>	Origen en los plazos (10 y 20 años) y la diferencia entre posesión y tenencia.
Derecho Germánico y Medieval	<i>Gewere / El principio de la Buena Fe</i>	Introducción del elemento ético (buena fe) como requisito para transformar el hecho en derecho.
Codificación Napoleónico (código)	La propiedad como un derecho absoluto y subjetivo	Base Constitucional de los artículos 70 (Perú) y 17 (Argentina), garantizando la inviolabilidad.

Derecho Moderno	Función Social de la Propiedad	Justifica la usucapión: el Estado protege al que produce y castiga el abandono del bien.
-----------------	--------------------------------	--

Fuente: Elaboración propia basada en Cornejo & Aldunate (2008) y Vitarte (2012)

2.2.1.2. El principio de Supremacía Constitucional y la propiedad

La arquitectura jurídica de la propiedad debe analizarse bajo el Principio de Supremacía Constitucional, de acuerdo con García Belaunde en Robles (2007), que sitúa a la Constitución como el principio fundamental de todo el ordenamiento y el referente obligado de interpretación. Esta supremacía, según Maurice Duverger, actúa como un instrumento de limitación al poder, asegurando que ninguna norma inferior pueda vulnerar los preceptos fundamentales. En el sistema peruano, este principio se materializa en el artículo 51 de la Constitución Política, que establece la jerarquía normativa donde la Carta Magna, que es la constitución, prevalece sobre toda norma legal.

Desde un punto de vista práctico según Palomino (2008) , sostiene que la Constitución es la "fuente de fuentes", lo cual debe obligar a los jueces a mantener una coherencia lógica y jerárquica. Esto se ve reforzado con el artículo 138 de la Constitución, donde se faculta el control difuso cuando existe incompatibilidad entre una norma constitucional y una legal. Bajo esta premisa, los fundamentos de la supremacía como su carácter de *Norma Normarum* y su función garantizadora de derechos son esenciales para evaluar la tensión existente entre la garantía de inviolabilidad de la propiedad (Art. 70) y la regulación de la prescripción adquisitiva. De esta forma, la usucapión no debe entenderse como una norma legal que "vence" a la Constitución, sino como una institución que debe armonizarse con el ordenamiento supremo para no incurrir en un vicio de invalidez *ab origine*. (Constitución del Perú, 2022)

2.2.1.3. El Derecho de Propiedad en la Constitución

El derecho de propiedad es un pilar de libertad individual, ya que permite a las personas desarrollarse económicamente en una sociedad democrática. Este derecho permite que los propietarios puedan poseer y disfrutar de sus bienes, ya sean tangibles o intangibles,

participando activamente en una economía de democracia. El Estado protege frente a la inviolabilidad de la propiedad garantizándola a través del artículo de la Constitución.

En la práctica, el derecho de propiedad permite que su dueño utilice, disfrute, obtenga beneficios y decida sobre sus bienes, siempre y cuando su uso beneficie al conjunto de la sociedad. Por lo que la Constitución establece que el ejercicio de este derecho debe ser en armonía con el bien común. Además, incluye la capacidad de proteger la propiedad contra cualquier acción que pueda dañar o eliminar los bienes protegidos.

Según el Tribunal Constitucional, se ha establecido que el derecho de propiedad se caracteriza por:

1. En plenitud: Consiste en que otorga al propietario facultades para usar sus bienes de manera autónoma, dentro de los límites legales y respetando los derechos de otros.
2. Es Irrevocable: depende de la voluntad del propietario, para su extinción o transferencia de la propiedad, no de factores externos o decisiones de terceros, salvo las excepciones establecidas en la Constitución.
3. El disfrute y el ejercicio del derecho de propiedad pueden ser limitados únicamente bajo las siguientes condiciones: debe ser legal y estar establecido por ley, de necesidad siempre y cuando tengan un fin legítimo, en cuanto a la proporcionalidad, debe ser adecuada y equilibrada en relación con el objetivo perseguido, su finalidad legítima debe tener un objetivo dentro de una sociedad democrática (Casación N.º 03258-2010-PA/TC , 2011)

2.2.1.3.1. Los Fundamentos Constitucionales

Según Del Maestro (2015), nombra el caso "Campbell vs. Holt" como ejemplo para definir mejor el concepto de propiedad, abarcando tanto bienes materiales como inmateriales con valor económico. En cuanto al artículo 923 de nuestro Código Civil que describe las facultades de la propiedad definiéndola directamente: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”* (p.98)

Esta definición determina el alcance que tiene el dominio del titular sobre el bien, respetando la ley y el derecho de los terceros. Podríamos argumentar sobre el lenguaje más simple con

el que a veces hablamos de tener "propiedad" sobre nuestros derechos, desde una perspectiva jurídica más estricta, la propiedad recae sobre bienes, ya sean tangibles o intangibles. Los derechos, a diferencia, son facultades o potestades que determina la ley o los acuerdos entre partes. Esta confusión surge tal vez por el valor económico que ciertos derechos pueden tener, por ejemplo, una concesión minera o un contrato de arrendamiento pueden ser objeto de transacciones económicas. De acuerdo a su naturaleza jurídica, es diferente a la de propiedad sobre un bien. La propiedad implica un dominio directo e inmediato sobre un bien, por lo que el propietario tiene la capacidad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien dentro de los límites legales. Significa la relación entre persona y cosa, en cuanto a los derechos, una concesión o un arriendo; la relación es jurídica entre personas. En ambos casos, el derecho depende de la existencia de una obligación por parte de otra persona (el Estado en la concesión, el arrendador en el arrendamiento). Por lo tanto, si bien los derechos pueden formar parte del patrimonio de una persona y tener un valor económico, no son "propiedad" en el mismo sentido que un bien. La frase *“de la misma forma que se dice que un hombre tiene un derecho sobre su propiedad, también puede decirse que tiene una propiedad sobre sus derechos”* (p.98) es una analogía que puede ser útil para entender el valor que se les atribuye a los derechos, pero no debe confundirse con la naturaleza jurídica distinta de la propiedad sobre un bien. En resumen, aunque el patrimonio de una persona incluya tanto bienes como derechos, la propiedad se refiere específicamente al dominio sobre un bien, mientras que los derechos son facultades o potestades que surgen de la ley o de acuerdos, y su ejercicio a menudo depende de la actuación de terceros. Por ello, es preciso afirmar que *"No existe propiedad sobre la concesión, ni sobre el arrendamiento, ni sobre cualquier otro derecho"* en el sentido estricto del término. También entiéndase al derecho a la herencia se encuentra intrínsecamente ligado al derecho de propiedad, actuando como un mecanismo para su continuidad en la esfera privada a través de la transmisión mortis causa. Esta conexión se fundamenta en la protección constitucional de la propiedad. En otras palabras, el derecho a heredar asegura que la propiedad perdure en manos particulares, consolidándose tanto la propiedad como la herencia como pilares fundamentales de un sistema económico y social que valora la autonomía individual. *En el caso "Campbell vs. Holt" es significativo porque se estableció una distinción importante entre los derechos sustantivos y los derechos procesales en relación con la protección de la propiedad bajo la Decimocuarta Enmienda de los Estados Unidos *“Todas las personas nacidas o naturalizadas en los Estados Unidos, incluidos los afroamericanos, son ciudadanos del país.*

Su cláusula de debido proceso también establece que los gobiernos locales y estatales no pueden privar a ningún ciudadano de la vida, la libertad o la propiedad sin la debida causa.”
(p.99)

2.2.1.4. Análisis del Artículo 70 de la Constitución del Perú

El artículo 70 de la Constitución consagra la inviolabilidad del derecho de propiedad como principio fundamental garantizado por el Estado peruano. Este derecho no es absoluto, pues su ejercicio debe armonizarse con el bien común y los límites legales. La privación de la propiedad solo se permite excepcionalmente por seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley, exigiendo un previo pago en efectivo de una indemnización justipreciada, incluyendo compensación por perjuicios. Se garantiza la acción judicial para contestar el valor de la propiedad fijado en la expropiación, asegurando así una protección robusta frente a la arbitrariedad estatal. En esencia, la inviolabilidad implica una protección reforzada, permitiendo limitaciones solo bajo estrictas condiciones y con plena compensación, subrayando la importancia de la propiedad en el ordenamiento jurídico peruano. (Constitución del Perú, 2022)

2.2.1.5. Análisis del Artículo N° 896 del Código Civil (Noción de posesión)

De acuerdo al artículo 896 nos indica que los poderes de propietario tendrían que ser de hecho por lo tanto primero ,la posesión no será verdaderamente legítima .Podrá ser ilegítima siendo contraria al derecho, donde concluiríamos que tan poseedor puede ser el propietario que el ladrón ,ya que ambos vienen ejerciendo poderes inherentes a la propiedad ,como segundo lugar , para que se presente la posesión no es necesario atribuir la posesión, esta es indispensable que se le ejercite ,siendo así que quien compre la propiedad el titulo le otorga el derecho de poseer (vivir ahí) y disfrutar (arrendarla cobrar renta) ,pero no es poseedor quien compra la propiedad ,pero nunca ejerce la posesión ni disfruta de ella y un tercero (invasor) habita la propiedad por lo tanto el tercero tiene la posesión a nombre de otro que es el propietario pero no el poseedor . (Diario Oficial El Peruano, 2023)

2.2.1.6. La Dualidad de la Seguridad Jurídica: Entre la Estática del Derecho y la Dinámica del Tráfico

Según Huallpa (2020), en la discusión sobre la protección de la propiedad se divide en dos dimensiones planteadas por Víctor Ehrenberg y analizadas críticamente por Gunther Gonzales Barrón por lo que nos refieren que:

La seguridad estática: es la que actúa como una barrera protegiendo al legítimo propietario o titular del predio, exigiendo que ningún derecho debe alterarse o extinguirse sin la voluntad expresa de su dueño; bajo este concepto, cualquier transferencia inconsulta es igual a un despojo. Mientras que la seguridad dinámica privilegia el tráfico mercantil y la confianza del mercado, protegiendo al adquirente de buena fe que confía en lo que el sistema le brinda como es (los registros públicos SUNARP) en apariencia, ya que quien le transfirió no sea el legítimo propietario o carece de facultad para hacerlo.

De esta forma podemos ver que el sistema registral actual suele utilizar la seguridad dinámica como una justificación para convalidar adquisiciones en perjuicio del propietario original, (sin una exhaustiva revisión documentaria) bajo el argumento de que la “circulación de la riqueza” es un bien superior a la inacción del titular. Es por tal razón que Huallpa para un mejor análisis, nos dio el siguiente ejemplo:

“Pedro es propietario inscrito de un inmueble, al pasar unos días este sufre la desafortunada falsificación de una compraventa que nunca realizó a favor de Juan, luego este transfiere a Marco. Ahora sobre el hecho mencionado, ¿Quién es el protegido jurídicamente, el interés del propietario que desea conservar su derecho o el adquirente por asegurar la eficacia de su adquisición?”

En un escenario de conflicto, el sistema registral tiende a favorecer al tercero de buena fe (Marco, quien aparentemente compró de buena fe). La lógica es que la seguridad dinámica debe tutelar a quien moviliza los bienes y genera tráfico patrimonial, sacrificando al propietario “estático” que, ante los ojos del sistema, no contribuye a la economía al no circular su riqueza.

Según Gonzales Barrón, esta es una falsa dicotomía. Ya que ambas seguridades son dimensiones complementarias de una misma garantía jurídica: la seguridad dinámica carece de sentido si no existe una seguridad estática que la respalde. El tercero que hoy invoca la seguridad dinámica para adquirir, requerirá mañana de la seguridad estática para que su

nueva posición de propietario sea respetada. Por lo que a entender tenemos, que el ordenamiento no debe elegir entre una u otra, sino garantizar ambas de forma simultánea para evitar que la protección del tráfico se convierta en una herramienta de despojo legítimo.

2.2.2. Teoría de la Posesión y la Usucapión

2.2.2.1. La Posesión (concepto, elementos corpus y animus) y clasificación

Avendaño & Avendaño (2019), para Savigny sostienen que la posesión se configura mediante la concurrencia de dos elementos: el *corpus* y el *animus*. La falta de uno de ellos, la posesión, simplemente desaparece. El **corpus** representa el control físico o material sobre el bien, lo que permite que el poseedor actúe sobre la cosa; mientras que el *animus domini* no es otra cosa que el comportarse como el verdadero dueño.

Esta diferencia es vital cuando se analizan los artículos 950° y 951° del Código Civil, ya que para la prescripción adquisitiva no basta poseer, sino que se exige que se haga bajo la condición de propietario. De esta manera, el *animus domini* es el factor que determina la consolidación de la usucapión. Por lo que esta dicotomía termina siendo que se convierta en defensa posesoria (no mira títulos, solo mira hechos) en la cual protege tanto al propietario que posee su bien como al usurpador que, aunque carezca de derecho alguno, ejerce la posesión comportándose ante la sociedad como si fuera el titular legítimo.

2.2.2.2. La posesión ostensible en el Código Civil y Comercial Argentino (Art. 1900)

En la actual regulación del sistema argentino (Art. 1900 del CCCN) marca un precedente en la simplificación doctrinaria al sustituir la extensa enumeración de requisitos del código anterior por una fórmula más breve y concisa: la posesión debe ser ostensible (evidente, notorio) y continua. Esta modificación no altera la sustancia del ejercicio posesorio, sino que refuerza los pilares que justifican la pérdida del dominio del titular negligente.

A.- La posesión ostensible como mecanismo de publicidad

El carácter "ostensible" de la posesión implica que esta debe ejercerse de manera evidente y notable, sin vicio de clandestinidad. Bajo este enfoque, la posesión emerge como una forma

de publicidad (Art. 1893) que permite a cualquier tercero, y principalmente al propietario, conocer quién se comporta como dueño del inmueble. Esta exteriorización es un elemento indispensable, ya que solo una posesión conocida puede desencadenar el deber de defensa del sujeto pasivo.

B.- La Inacción del Propietario y el Cese de los Vicios: en la doctrina argentina es fundamental para la usucapión, porque reside en la inacción injustificada del propietario. Al respecto, teniendo en cuenta los siguientes criterios: No es determinante si la posesión se inició de manera viciosa (violencia o abuso de confianza); lo que interesa es que dicho vicio haya cesado. En cuanto a cómo frenar la prescripción basta que el propietario ejerza la acción reivindicatoria e interrumpa la prescripción. No se requiere esperar el año de “purga” de los vicios, pues prolongar el inicio del plazo iría en contra de la celeridad que busca la norma actual. La cognoscibilidad o la (publicidad material) cuando la posesión es clandestina, la inacción del titular es justificada; todo lo contrario, cuando es ostensible (conocida) el propietario debe accionar para recuperar el bien

C.-La Posesión Continua y la Presunción del Tiempo Intermedio

La normativa argentina unificó los conceptos de “continuidad” e “interrupción” bajo una sola expresión. La continuidad depende de que el poseedor realice actos posesorios permanentes o periódicos, según la naturaleza de la cosa, que evidencien una conducta constante de dueño. Para contrarrestar las dificultades probatorias del poseedor, el Art. 1930 del CCCN consagra una presunción fundamental: se presume la continuidad entre el acto inicial de la posesión y la posesión actual. Esta presunción de “tiempo intermedio” se traslada la carga de la prueba al titular registral, quien deberá acreditar que hubo un abandono o desposesión para desvirtuar la continuidad del reclamante. Lo que significa que el poseedor deberá demostrar que estuvo desde el año 1 de la posesión y el año 20 actual, por lo que el juez deberá creer que nunca te fuiste en los años intermedios salvo que un vecino demuestre que en años intermedios el predio estuvo en abandono . (Semanao Jurídico Fallos y doctrinas, 2017)

2.2.2.3. Naturaleza Jurídica del Usucapión

La usucapión tenía dos efectos legales: por un lado, otorgaba un derecho real al poseedor, generalmente el derecho de propiedad. Y, por otro lado, este derecho se adquiriría

a costa del propietario anterior, por lo que el titular anterior perdía el ejercicio de su derecho real. Podría ocurrir que la usucapión interrumpiera la continuidad jurídica del bien, como en el caso de *la usucapión ex iure quiritium*, (usucapión de estricto derecho) absoluta e imperturbable.

En otros casos, la continuidad jurídica se mantenía, y el nuevo propietario se consideraba sucesor del anterior, como en el usucapio pro herede. “[...] *in bonis quidem tuis ea res efficitur, ex iure quiritium uero mea permanebit, dones tu eam possidendo usucapias [...]*” (Gayo)

2.2.2.4. Requisitos de la Usucapión en el derecho romano

Ortega (2012), en el derecho arcaico, la usucapión solo exigía que la posesión comenzara de manera pacífica y legítima, lo que significa sin violar.

Sin embargo, la necesidad de precisar mejores las circunstancias jurídicas para la aplicación de la usucapión llevó a establecer 5 requisitos

- 1.- La cosa debía ser susceptible de usucapir (*res habilis*)
- 2.- Debía transcurrir un tiempo preestablecido (*tempus*)
- 3.- Debía existir buena fe (*fides*)
- 4.- Debía existir una justa causa (*titulus*)
- 5.- La posesión debía ser ininterrumpida (*possessio*)

En primer lugar, se requería que el bien fuera “*res habilis ad usucapionem*”, lo que implica que su propiedad podía ser adquirida por otro a través de la usucapión; de lo contrario, el intento de usucapirlo sería inválido. Además, la usucapión, por definición, se efectúa tras el cumplimiento de un período específico, después de este se puede ejercer la acción. Tras estos dos requisitos iniciales, se agregaron otros dos con el tiempo, en el contexto del derecho preclásico, para prevenir abusos y apropiaciones indebidas. De esta forma, se exigía la buena fe, lo que significaba que el poseedor debía tener una creencia legítima de propietario. También se requería (d) una causa justa, que debía derivar de un acto jurídico y no solo de la simple ocupación, lo que se entiende como una “*iusta causa usucapionis*” ya que la adquisición de la usucapión era “*ad usus*”

En resumen, dado que la adquisición de la usucapión era "*ad usus*", (e) era necesario que la posesión fuera continua; ya que solo el uso del poseedor generaba el derecho, cualquier interrupción significaba la pérdida del conteo del tiempo y, por lo tanto, la posibilidad al ejercicio de la acción

2.2.2.5. La prescripción adquisitiva (usucapión)

Según Sevilla(2023) la prescripción adquisitiva, o usucapión, constituye un modo originario de adquirir la propiedad u otros derechos reales, fundamentado en la posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante el tiempo que la ley establece. No se trata simplemente de una convalidación de una situación de hecho, sino de un reconocimiento legal de una realidad social consolidada por el tiempo y la inacción del titular original.

Esta figura jurídica busca dar certeza y estabilidad a las relaciones jurídicas sobre los bienes, premiando a quien los explota económicamente y les da un uso social, en contraposición a un propietario negligente que no ejerce sus derechos. La usucapión se erige, así como un instrumento de orden público, evitando la prolongación indefinida de situaciones de incertidumbre sobre la propiedad.

En el caso de la usucapión extraordinaria, es cuando una persona posee por más de 10 años un terreno sin título, la ley suple la falta de un justo título y buena fe con un plazo de posesión más extenso, usualmente diez años para bienes inmuebles en Perú. Cumplidos los requisitos legales, el poseedor puede obtener una declaración judicial de propiedad, convirtiéndose en el nuevo titular del derecho real.

La prescripción adquisitiva de dominio constituye un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad de este, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período determinado.

La propiedad por prescripción se adquiere mediante la posesión continua sin interrupciones; pacífica sin violencia física y moral; pública, porque debe ser visible por la colectividad, y como propietario, comportándose como tal durante diez años. (Diario el Peruano, 2017)

Coca (2020) la prescripción adquisitiva de dominio de acuerdo al artículo 950 del C.C. “ la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua ,pacífica y publica como propietario durante diez años y a los cinco cuando medie título” que se entiende que a través de la posesión pacífica y otros requisitos de un inmueble por un periodo de 10 años la persona tienen derecho a ser propietario ,y en los casos en que tenga algún título no registrado después de ser posesionario por 5 años también tiene el derecho a ser titular e inscrito como propietario

2.2.2.6. Regulación de la prescripción adquisitiva en nuestro ordenamiento jurídico análisis de los artículos 950, 951, 952

El Código Civil peruano de 1984 establece dos modalidades de usucapión: una para la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles, detallada en el artículo 950, y otra para bienes muebles, conforme al artículo 951. Dentro de estas categorías, el código también reconoce las distinciones entre la prescripción adquisitiva ordinaria y la extraordinaria.

Artículo 950.- Prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, regula la usucapión de bienes inmuebles, estableciendo dos plazos distintos para adquirir la propiedad. El plazo general es de diez años, exigiendo una posesión continua, pacífica y pública, ejercida con la intención de ser el propietario. Sin embargo, este plazo se reduce significativamente a cinco años cuando concurren dos elementos adicionales: un justo título y la buena fe del poseedor. El justo título se refiere a un acto jurídico que, aunque defectuoso en su forma o fondo, tiene la aptitud de transferir la propiedad. La buena fe implica la creencia del poseedor de ser el legítimo dueño del bien al momento de adquirir la posesión. Esta distinción busca proteger a quienes han adquirido un inmueble de manera aparentemente válida y han mantenido una posesión diligente, facilitando la regularización de su situación jurídica en un plazo menor. La norma promueve la seguridad jurídica y la consolidación de situaciones de hecho prolongadas en el tiempo.

El artículo 951 del Código Civil peruano aborda la usucapión de bienes muebles, diferenciando los plazos según la presencia o ausencia de buena fe en el poseedor. Si la posesión continua, pacífica y pública se ejerce con buena fe, es decir, con la creencia legítima de ser el propietario, el plazo para adquirir la propiedad por prescripción es de dos años. En cambio, si la posesión carece de buena fe, el plazo se extiende al doble, siendo de cuatro

años. Esta distinción reconoce la diligencia y la creencia justificada del poseedor de buena fe, permitiéndole consolidar su derecho de propiedad en un período más breve. La norma busca fomentar la seguridad jurídica en el ámbito de los bienes muebles, estableciendo criterios claros para la adquisición de la propiedad a través de la posesión prolongada. La publicidad de la posesión es un requisito fundamental en ambos casos, permitiendo que terceros tengan conocimiento de la situación de hecho.

El artículo 952 del Código Civil peruano otorga al poseedor que ha cumplido con los requisitos y plazos establecidos para la usucapión la facultad de iniciar una acción judicial. El propósito de este juicio es obtener una declaración formal por parte del órgano jurisdiccional que lo reconozca como propietario del bien, ya sea mueble o inmueble. Esta sentencia declarativa constituye un título de propiedad que puede ser inscrito en los registros públicos, brindando así plena seguridad jurídica al nuevo titular y oponibilidad frente a terceros. En esencia, este artículo instrumentaliza el derecho a la propiedad adquirido por prescripción, permitiendo al usucapiente formalizar su situación jurídica y ejercer plenamente los atributos del dominio. (Código Civil Peruano, 2025)

2.2.3. Requisitos, Limitaciones y Procedimientos (Perú)

2.2.3.1. Requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio

Para adquirir un bien por usucapión, se exige ciertos requisitos esenciales relativos a la Posesión. Según Pacheco (2018) existe: La posesión continua, pacífica, pública y ser como propietario.

a) La posesión debe ser continua: lo que significa que debe mantenerse a lo largo del tiempo sin interrupciones significativas. No se exige una presencia física constante, sino un comportamiento como un propietario diligente que realiza actos de uso y disfrute según la naturaleza del bien. La ley permite la unión de posesiones, donde un sucesor puede sumar el tiempo de posesión de su predecesor.

b) La posesión debe ser pacífica: significa que la posesión se haya adquirido sin violencia.

Incluso si el poseedor se defiende de intentos de arrebatarle la posesión, esta se considera pacífica a efectos de la usucapión. La ley ampara al poseedor frente a actos de perturbación.

c) La posesión debe ser pública: No puede ser oculta o clandestina. El poseedor debe actuar de manera abierta, de forma que su posesión pueda ser conocida por la comunidad y, especialmente, por el propietario, evidenciando así un posible abandono de sus derechos por parte de este último.

d) La posesión debe ser como propietario: Esto significa que el poseedor no solo debe usar y disfrutar del bien, sino que también debe comportarse como si fuera el dueño, con la intención de serlo (*animus domini*). Quedan excluidos aquellos que poseen el bien en virtud de un título que reconoce la propiedad de otro, como arrendatarios o usufructuarios. (Congreso de la República del Perú, 2001)

2.2.3.2. El justo título, y la buena Fe en la prescripción adquisitiva

Coca (2020) se define como un acto jurídico que, aunque formalmente correcto y destinado a transferir la propiedad, adolece de un vicio crucial: la falta de derecho de disposición por parte del transferente. En otras palabras, quien vende o cede el bien tiene la facultad de usarlo y disfrutarlo, pero no la de transferir su dominio, ya que podría ostentar otros derechos reales sobre él, exceptuando la propiedad. La característica esencial del justo título radica en que su único defecto es la incapacidad del transferente para disponer del bien, cumpliendo con todos los demás requisitos legales para la transferencia. Sin embargo, este acto jurídico no debe estar afectado por una nulidad absoluta, pues ello lo privaría de la aptitud necesaria para sustentar la posesión del prescribiente; en cambio, la nulidad relativa no lo descalifica como justo título.

En cuanto a la buena fe, se exige que el poseedor actúe con la firme convicción de ser el legítimo propietario del bien. Esta buena fe no es meramente una actitud mental, sino que debe fundamentarse en un elemento objetivo y causal: el justo título previamente mencionado. Sin un justo título que lo respalde, la creencia subjetiva carecería de una explicación lógica. Es crucial que la buena fe exista en el momento preciso de la adquisición del bien, sin que el comprador tenga motivos razonables para dudar de la legitimidad del transferente como verdadero propietario. Un descubrimiento posterior de un error no invalida la buena fe inicial.

Por consiguiente, para la prescripción adquisitiva de corto plazo (cinco años), se requiere la concurrencia de una buena fe subjetiva (la creencia de ser propietario legítimo) y una buena

fe objetiva (un comportamiento basado en un justo título). El adquirente debe creer que recibe el bien de alguien con la facultad de transferirlo, y esta creencia debe tener como causa el justo título utilizado en la celebración del negocio jurídico. En esencia, el justo título es la base objetiva que justifica la creencia subjetiva de que se está adquiriendo la propiedad de quien legalmente puede disponer de ella.

Requisitos reales: El justo título y la buena fe en la Prescripción Ordinaria

La prescripción adquisitiva ordinaria exige la acreditación de un justo título y buena fe. Conforme a la Casación N° 3323-2013-Lima, el justo título se define como aquel acto jurídico que, cumpliendo con los requisitos de validez del artículo 140 del Código Civil, está destinado a transferir la propiedad, pero no logra perfeccionarse por una causa ajena al adquirente, generalmente vinculada a la falta de facultad de disposición del enajenante.

En contraste, la Casación 61-2018-Lima Este precisa que contratos que únicamente trasladan la posesión inmediata (como el arrendamiento o comodato) no constituyen justo título, pues carecen de la intención traslativa de dominio (*animus domini*). Por tanto, para la usucapión de cinco años, el poseedor debe demostrar no solo la tenencia física y la buena fe, sino la existencia de un instrumento legal que, aunque imperfecto, revele una causa de adquisición de propiedad. (Casación 61-2018 Lima Este, 2020)

2.2.3.3. Limitaciones al dominio: La Ley 29618 y la imprescriptibilidad estatal

En la regulación peruana es la Ley 29618, la cual establece una presunción legal de posesión a favor del Estado sobre todos los inmuebles de su propiedad. Esta norma declara la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado estatal, generando una excepción sustancial al régimen general del Código Civil. Según lo dispuesto en esta ley, el Estado fortalece la protección de su patrimonio frente a invasiones, exceptuando de esta rigidez únicamente a los predios de propiedad de comunidades campesinas y nativas, los cuales mantienen su propio régimen de protección constitucional como se aprecia por tener tres principales características de esta ley son:

- 1.-Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad
- 2.-Son imprescriptibles de los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

3.-Excepción: No aplica en los predios de propiedad campesina (Ley N° 29618 Ley que establece que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado Estatal, 2017)

2.2.3.4. Regularización Administrativa: El rol de COFOPRI y la buena fe

De acuerdo a la Resolución Suprema casación 2825-2017 Lima Sur se manifiesta que quien adquiere un bien inmueble por publicidad del registro deberá tener una mínima conducta de quien lo adquiere en el momento de su adquisición, donde el adquirente verificará toda la información del bien inmueble, no solo se confiará a la sola publicación de Registros Públicos, sino que también está obligado a realizar una actuación conforme a los cánones mínimos de honestidad sobre la adquisición (de buena fe) de esta forma se presentó en la casación donde los demandados tenían no solo la posesión, si no título realizado frente al Juez mas no fue registrado en registro Público frente al demandante donde tenía su título después del demandado pero no poseía la posesión, por lo que casaron en la anulación de las inscripciones en los Registros públicos ya que no había fundamentos que quien lo adquiriera no tenía la posesión a pesar que su título estaba registrado, pero en fecha posterior al de los demandados Este criterio jurisprudencial resalta que la buena fe en el proceso de formalización es un elemento ético-jurídico indispensable que prevalece sobre la mera inscripción formal. (Casación N° 2825 - 2017 Lima Sur, 2021)

Tabla: Análisis comparativo de los mecanismos de regularización dominial y formalización de la propiedad en el ordenamiento jurídico de Perú y Argentina.

Criterio	Perú (COFOPRI / Ley 27157)	Argentina (Ley Pierri 24.374)
Naturaleza	Administrativa / Notarial / Judicial.	Administrativa (Regularización dominial).
Alcance	General (Urbano y rústico formalizable).	Social (Vivienda única y permanente).
Requisito	Posesión de 5 o 10 años según la vía.	Posesión causa lícita anterior a 2006 (según prórrogas), solo para personas vulnerables y para uso exclusivo de vivienda, certificado de la asistente social
Resultado	Título de propiedad pleno e inscrito.	Acta de posesión que se consolida en dominio tras 10 años.

Fuente: Elaboración propia basada en la Ley 27157 (Perú) y la Ley 24.374 (Argentina)

2.2.3.5. Trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

Según el artículo 5 de la Ley 27333, Ley complementaria a la Ley 26662 de Asuntos contenciosos de competencia notarial; el procedimiento previsto en el artículo 21 de la Ley 27157 se tramite de forma exclusiva frente a un notario de la provincia donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil:

1.- se presenta solicitud como asuntos no contenciosos de competencia notarial rigiéndose de acuerdo a las disposiciones de la Ley N°26662 en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley 27157.

2.-el notario verificara los requisitos previstos en los incisos 1)2)3) del artículo 505 del código Procesal Civil para los efectos del trámite, sumado con la solicitud en calidad de testigos no menos de 3 más de 6 mayores de 25 años de edad quienes declararan que conocen al solicitante que viene poseyendo el inmueble.

3.-El notario publicará por tres veces con intervalos de 3 días en dos diarios uno en el peruano y otro en un diario privado un resumen de lo solicitado.

4.-Muy aparte de las notificaciones, el notario notificará a los interesados y colindantes quienes las direcciones conozcan y pondrá carteles en el inmueble objeto de prescripción adquisitiva de dominio.

5.-El notario comprobará la posesión pacífica del inmueble y extenderá un acta de presencia consignando la descripción y características del inmueble.

6.-Después de los 25 días desde la última publicación, sin que se haya mediado contradicción, el notario completará el formulario y lo elevara a registros públicos.

7.-Si existiera alguna oposición o por terceros el notario paraliza el trámite y lo da por finalizado y quedando el registro del antiguo propietario, avisando al colegio de notarios de su jurisdicción

8.-Los términos estarán sujetos de acuerdo al artículo 141 del C.P.C.

9.-Este trámite también comprende la declaración de dominio de trámites de terrenos urbanos que no cuenten con edificaciones. Ley N° 27333 complementaria a la Ley 26662 de asuntos contenciosos de Competencia Notarial, (2003)

2.2.3.6. Titulación de predios rurales y posesión Perú

Mejorada (2022) la argumentación jurídica: El Saneamiento de la Propiedad Agraria bajo la Ley 31145

1. Finalidad de la Ley: Seguridad Jurídica y Función Económica

La Ley 31145 y su reglamento (D.S. 14-2022-MIDAGRI) no solo buscan la entrega de un título, sino la formalización de la propiedad rural como mecanismo de inclusión económica. Su fin constitucional es garantizar el derecho a la propiedad (Art. 70) y promover el desarrollo agrario (Art. 88), transformando la posesión de hecho en un activo jurídico transable, garantizando seguridad jurídica frente a terceros y facilitando el acceso al crédito formal.

2. Sujetos Beneficiarios

La norma favorece directamente a:

- Poseedores y productores agrarios: Personas naturales o jurídicas que ejercen actividad agropecuaria efectiva.
- Agricultores familiares: Quienes, careciendo de títulos formales, han consolidado el aprovechamiento de la tierra, permitiendo que el Estado regularice situaciones de informalidad histórica en el campo.

3. Importancia: La Naturaleza de la Sentencia/Resolución

- Es crucial diferenciar los dos escenarios que plantea el reglamento, pues de esto depende la eficacia del derecho:
- En Predios de Particulares (Prescripción Adquisitiva): La autoridad administrativa actúa de forma declarativa. El derecho nace por el transcurso del tiempo (usucapión). La resolución solo "reconoce" una realidad jurídica preexistente. Esto es vital porque valida la propiedad incluso antes de la inscripción registral.

- En Predios del Estado (Adquisición Directa): La naturaleza es constitutiva. Debido a la Ley 29618 (que declaró imprescriptibles los bienes estatales), el poseedor no "gana" la propiedad por el tiempo, sino que el Estado se la "transfiere" mediante un acto administrativo. El derecho de propiedad nace recién con la expedición del título.

2.2.3.7. El pago de impuestos en la prescripción adquisitiva

Si bien el pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble es relevante en los juicios de usucapión, no se puede concluir que, si no se acredita dicho pago por todo el período, de posesión, esta deba restringirse al tiempo en que se pagaron los impuestos. Se ha señalado que el pago de impuestos tiene un valor complementario junto a otras pruebas para acreditar los actos posesorios, siendo idóneo para corroborar testimonios, pero no es necesario que la documentación abarque la totalidad del plazo requerido para usucapión. El poseedor cumple con las obligaciones inherentes a su posesión al pagar los impuestos, pero esto no convierte el pago en requisito indispensable para adquirir por prescripción adquisitiva; es una prueba relevante, pero no obligatoria, que refleja el ánimo de poseer y no un acto posesorio en sí. En base a esto, el pago de impuestos por parte del prescriptente refleja el cumplimiento de las obligaciones propias del poseedor, tal como lo establece el artículo 1939 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), que señala que el poseedor debe cubrir el pago total de los impuestos, tasas y contribuciones que afectan el bien. Esta norma, ubicada en la sección sobre los efectos de la posesión, junto con otras obligaciones como el cerramiento y la prescripción adquisitiva, indica que el incumplimiento de los pagos puede dar lugar a su ejecución por parte de los organismos correspondientes, incluyendo una posible subasta del bien. Sin embargo, esto no debe interpretarse como un impedimento para la adquisición por prescripción adquisitiva. En conclusión, el pago de impuestos y tasas no constituye un requisito esencial para adquirir por prescripción

En cuanto al pago de las tasas no pueden ser tomadas como un acto posesorio en el proceso de usucapión cuando carecen de periodicidad, según Vázquez et.al. (2019) sobre la validez del pago de los impuestos u otras tasas.:

1.- Corresponde confirmar el rechazo de la demanda de usucapión porque la parte demandante basa su caso en el pago de impuestos y tasas. Aunque se ha comprobado que esos pagos fueron efectivamente realizados, no se les puede otorgar un valor probatorio

decisivo debido a la falta de regularidad en dichos pagos durante el período de prescripción adquisitiva. Por lo tanto, esta prueba resulta insuficiente, considerando que el inciso c) del artículo 24 de la Ley 14.159 establece que el pago de impuestos y servicios sobre el inmueble debe ser especialmente considerado en los juicios de usucapión.

2.- Es adecuado rechazar la demanda de usucapión que se sustenta casi exclusivamente en la existencia de actos jurídicos, como cesiones de derechos y acciones, que respaldarían las transmisiones alegadas, pero que no demuestra la existencia de actos materiales sobre el inmueble durante los veinte años exigidos por la ley sustantiva. Esta cuestión es de gran relevancia, dado que está ampliamente aceptado que los jueces deben evaluar rigurosamente la prueba en estos casos, al tratarse de la adquisición de un derecho real, un asunto que afecta el orden público.

3.- La elaboración de un plano de medida no constituye un acto posesorio, ya que no es suficiente para acreditar el derecho a usucapir. En realidad, es un requisito formal necesario para que la pretensión de prescripción adquisitiva de inmuebles sea admitida. Sin este requisito, no es posible presentar la demanda de manera efectiva ni continuar con el proceso, tal como lo establece la Ley en su artículo 24, inciso b) de la Ley N° 14.159

4.- Cuando se argumenta la accesión de posesiones actualmente denominada "unión de posesiones" en el Código Civil y Comercial como base de un juicio de usucapión, es probar imprescindible tanto la posesión del predecesor como la del sucesor en la tenencia material de la cosa.

2.2.4. Conflictos Jurisprudenciales y Aplicación Procesal

2.2.4.1. Oposición de prescripción en la acción Reivindicatoria

Según el artículo 927 del Código Civil, ordena que la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el inmueble por prescripción

Primero. - Es un tema discutible que la respuesta depende del enfoque que se asuma, por un lado, podríamos considerar el aspecto de congruencia, celeridad y seguridad jurídica que se expresa en que un proceso contencioso administrativo su cuestionamiento en la vía judicial es mediante el proceso contencioso administrativo, los plazos son cortos por la necesidad de dar una rápida solución y la seguridad tiene que ver con el respecto de dicho procedimiento.

Segundo. - También se tiene que existe un enfoque de carácter constitucional, de respeto y protección de la propiedad, y que el proceso es un instrumento que debe adecuarse a revalorizar y reconocer el derecho sustantivo; de tal manera que en especial un tercero que no ha intervenido en el proceso tiene la opción de cuestionarlo mediante un estableciendo que, Primero. - Un proceso de Nulidad de Acto jurídico garantiza con mayor amplitud el derecho a la tutela jurisdiccional Efectiva. Segundo. - Normalmente los procesos en los que se cuestionan un título otorgado por COFOPRI están sustentados en actuaciones fraudulentas, básicamente por la presentación de testigos falsos y documentos ambiguos o adulterados, por lo tanto, hay mayor garantía mediante un proceso de Nulidad de acto jurídico. Tercero. - En el fondo de discusión de un proceso de nulidad de título otorgado por COFOPRI, está el derecho de propiedad del que fue despojado el demandante.

Que, el título de COFOPRI puede ser cuestionado vía proceso de nulidad de acto jurídico al amparo del artículo 219^a del Código Civil, en tanto que el título está vinculado a un derecho fundamental que es la propiedad, reconocido en el artículo 70 de la Constitución, y desde el punto de vista procesal también podemos señalar que el plazo de prescripción previsto en el Código Civil es de 10 años a diferencia de lo que sucede en la vía contencioso administrativa, de tres meses, que además es un plazo de caducidad. Pleno Jurisdiccional Distrital virtual en materia Civil y Procesal Civil Norte Corte Superior de Justicia Lima (2020)

La Usucapión como defensa y Reconvención : Si en una acción reivindicatoria de inmueble, el demandado invoca el derecho de usucapión sin sentencia firme, debe solicitar la prescripción adquisitiva vía reconvención, acreditando que cumple los requisitos de ley de la usucapión; al declarar fundada la reconvención, debe declararse improcedente la reivindicación” Esta situación se da por que el demandante ostentaba la titularidad hecha por COFOPRI en donde se ponía en tela de juicio ya que se sostenía que normalmente los procesos de titularidad de COFOPRI se basaban en actuaciones fraudulentas , (presentación de testigos falsos y documentos adulterados) por lo tanto se garantizaba con mayor garantía un proceso de nulidad de acto jurídico ,en donde las partes tendrían que presentar las pruebas que convenia a su defensa . (Acuerdo Plenario de Pleno Juridiccional Nacional Civil y Procesal civil, 2021)

El desalojo por ocupante precario y su vinculación con la usucapión, según Aucaylle (2020) el proceso de desalojo por ocupación precaria en el Perú ha experimentado una transformación doctrinaria y jurisprudencial significativa a partir del IV Pleno Casatorio

Civil (Casación 2195-2011, Ucayali). Esta institución jurídica no solo busca la restitución posesoria, sino que se ha convertido en un escenario de conflicto donde colisionan el derecho de propiedad del demandante y la expectativa de propiedad por prescripción adquisitiva del demandado. Doctrinariamente, el desalojo es una acción sumaria destinada a discutir la posesión y no la propiedad. Sin embargo, la jurisprudencia nacional y el IV Pleno han facultado al propietario para invocar su título de dominio como sustento de la demanda, lo que ha llevado a diversos autores a calificar este proceso como una "reivindicación encubierta". Esta perversión del sistema procesal implica que, en la vía sumaria, se termine protegiendo el dominium a pesar de que la brevedad de los plazos y la limitación de medios probatorios no ofrecen el ambiente adecuado para una confrontación real entre un propietario y un poseedor de larga data.

Uno de los puntos más críticos de esta vinculación ocurre cuando el demandado alega haber adquirido el bien por prescripción adquisitiva de dominio. Bajo el marco legal actual, la relación entre ambas figuras presenta los siguientes problemas estructurales:

- Para que el argumento de la prescripción sea atendido en un proceso de desalojo, el IV Pleno casatorio exige que el demandado demuestre una situación jurídica que lo legitime. No obstante, en la práctica, muchos magistrados continúan solicitando una sentencia firme de usucapión para desestimar el desalojo, lo cual resulta un contrasentido, pues si el poseedor ya tuviera sentencia, no sería un precario, sino un propietario con título inscrito.
- La normativa actual (como el D.L. 1177) otorga plazos extremadamente breves (hasta 5 días) para que el emplazado acopie pruebas de una posesión que puede haber durado décadas. Esto genera una situación de indefensión y transgrede el derecho a la prueba y la igualdad de las partes, permitiendo que un "propietario negligente" despoje a un "poseedor usucapiente" que no pudo reunir las pruebas de su derecho en un lapso tan corto.
- Existe la posibilidad de que un poseedor pierda el desalojo y sea lanzado, para luego ganar un proceso de prescripción adquisitiva. Como lo ha señalado el Tribunal Constitucional (STC 02414-2014-PA/TC), si una sentencia de usucapión adquiere la calidad de cosa juzgada con posterioridad, la orden de desalojo deviene en inejecutable, pues el presupuesto de "ausencia de título" del precario se extingue al ser declarado propietario por ley.

A pesar de que el IV Pleno buscaba generar seguridad jurídica y evitar las sentencias inhibitorias (aquellas que declaraban improcedente la demanda para que se discuta en un proceso más largo), la realidad social muestra que el desalojo por precario sigue siendo un instrumento que contraviene la tutela jurisdiccional efectiva cuando se enfrenta a la prescripción. La falta de un análisis probatorio profundo sobre la posesión en la vía sumaria debilita la confianza en el sistema y pone en riesgo la estabilidad del patrimonio de quienes, por el paso del tiempo, ya han consolidado su derecho de propiedad.

2.2.4.3. Desarrollo jurisprudencial de la prescripción adquisitiva de dominio

Según Suarez (2023) nos dice que históricamente, la *praescriptio longi temporis* y la *longissimi temporis* surgieron como figuras autónomas de la usucapión, configurándose como un "derecho al olvido procesal". Esta institución fue estructurada por juristas y emperadores romanos integrando elementos procesales con conceptos naturales como el paso del tiempo y sus ciclos vitales. En su construcción convergieron aspectos subjetivos y objetivos: la posesión, la buena o mala fe, la equidad, y la presencia de vicios como la violencia o la clandestinidad. Pese a su independencia inicial, esta actividad jurídica siempre se mantuvo como referente a la usucapión civil clásica. Este proceso de evolución y dilatación normativa, iniciado en la etapa clásica, alcanzó su punto culminante en el siglo VI d. C. bajo el mandato de Justiniano, quien consolidó la fusión de ambas figuras en un solo cuerpo jurídico. Dicha herencia histórica resulta fundamental para comprender cómo la prescripción adquisitiva actual tensiona el derecho de propiedad en legislaciones como las de Perú y Argentina.

Según los estudios de Oliva et.al. (2022) a lo largo de la historia del Derecho Civil, la usucapión ha generado un intenso debate. Ya en la antigua Roma, los juristas analizaron exhaustivamente su definición y los requisitos necesarios para que se produzca. Inicialmente, se consideraban dos elementos, pero con el tiempo, estos se ampliaron a seis. Además de la labor de los juristas, los emperadores romanos, como Constantino y especialmente Justiniano, jugaron un papel crucial en la configuración de la usucapión. Justiniano estableció la *praescriptio longis temporis*, una figura de prescripción adquisitiva a perpetuidad. Asimismo, creó la *praescriptio longissimi temporis*, o prescripción de treinta años, la cual aún se encuentra reflejada en las leyes de muchos países latinoamericanos.

Fundamento Jurídico:

El análisis sobre la fundamentación de la usucapión revela una clara contraposición entre una fundamentación subjetiva y una objetiva de la usucapión. La visión de la usucapión como un abandono tácito del titular, argumentando la dificultad de probar dicha voluntad y la irrelevancia de la imposibilidad de ejercer acciones legales por causas ajenas a este. En contraste, proponen una fundamentación objetiva basada en la seguridad jurídica, evitando la reviviscencia de pretensiones antiguas y protegiendo al poseedor ante la potencial indefensión por la pérdida de medios probatorios con el tiempo.

Mientras que la doctrina nacional, complementa esta perspectiva objetiva al definir la usucapión como una forma originaria de adquirir la propiedad a través de una posesión fáctica que, cumple ciertos requisitos legales y transcurrido el tiempo establecido, se transforma en un derecho. Se destaca cómo la posesión, inicialmente un hecho con diversas consecuencias jurídicas, deviene en el título de propiedad.

En resumen, el argumento central que emerge es el rechazo a la concepción de la usucapión basada en la presunta voluntad de abandono del titular, favoreciendo una interpretación objetiva que prioriza la seguridad jurídica y la consolidación de situaciones de hecho prolongadas y notorias, como la posesión pública y pacífica durante el tiempo legalmente establecido. La usucapión se configura así no como una sanción a la negligencia del propietario, sino como un mecanismo para dar certeza a las relaciones jurídicas y proteger a quien, con su posesión continua y bajo las condiciones de ley, genera una apariencia de propiedad digna de reconocimiento jurídico.

2.2.4.4. La prescripción adquisitiva como mecanismo de vulneración del Derecho de propiedad

Según Castillo (2023), la propiedad, como derecho fundamental amparado por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, goza de la característica de imprescriptibilidad. No obstante, el artículo 968 del Código Civil establece causales de extinción de este derecho, siendo la primera de ellas la adquisición por otra persona. Si bien se podría interpretar que esta transferencia requiere el consentimiento del propietario, la ley contempla la prescripción adquisitiva como una forma de adquirir la propiedad mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante un tiempo determinado. Esta

figura, aunque busca generar seguridad jurídica al formalizar situaciones de hecho, implica una limitación al derecho del propietario original, quien se ve despojado de su bien por la posesión ajena. A pesar de que la prescripción adquisitiva se justifica por la necesidad social de dar certeza a las relaciones jurídicas consolidadas por el tiempo, surge una tensión con la protección constitucional y supranacional del derecho de propiedad, que podría verse menoscabado al permitirse la adquisición por un tercero sin un acto de disposición directo del titular.

2.2.5. En el derecho comparado: El sistema de Argentina

2.2.5.1. El derecho de propiedad en la Constitución Nacional Argentina

En el ordenamiento jurídico argentino, según Jutterpeker (2012), expone que el derecho de propiedad se configura como una institución de carácter omnicompreensivo, cuya protección emana directamente del bloque de constitucionalidad. A diferencia de una visión puramente patrimonialista, la Constitución Nacional Argentina, en sus artículos 14 y 17, otorga a la propiedad una dimensión que trasciende lo material, albergando tanto bienes tangibles (muebles e inmuebles) como intangibles (derechos intelectuales y el producto del trabajo).

Desde una perspectiva doctrinaria, este derecho es analizado bajo los siguientes ejes fundamentales:

- En la legislación argentina, se establece una distinción técnica fundamental: mientras la propiedad abarca todos los intereses estimables y derechos con valor pecuniario, el dominio se erige como la especie dentro de este género, definiéndose como el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y acción de una persona (Art. 2506 del Código Civil anterior, cuya esencia se mantiene en el Código Civil y Comercial vigente).
- La prescripción adquisitiva es la presunción que favorece al titular. Según el artículo 2523, quien reclame un derecho sobre una cosa ajena debe probar su pretensión; de lo contrario, el propietario goza de la presunción de que su derecho es exclusivo e ilimitado. Este punto es crítico en las investigaciones de usucapión, pues traslada la carga de la prueba al poseedor que pretende prescribir.
- El marco legal argentino otorga al propietario facultades de uso, goce y disposición (Art. 2513), que incluyen el derecho de exclusión. El propietario tiene la potestad de

prohibir el ingreso de terceros a sus inmuebles y tomar medidas de cerramiento (Art. 2516), lo cual constituye la contraparte jurídica de la "posesión pacífica" requerida para la usucapión: si el propietario ejerce su facultad de exclusión, interrumpe la posibilidad de una prescripción adquisitiva por parte de terceros.

- Si bien el derecho de propiedad es amplio, el artículo 2514 de la tradición civilista argentina (reforzado por el actual Art. 10 del CCCN) establece que el ejercicio de estas facultades no puede ser abusivo. Esta limitación es vital para entender que el derecho de propiedad no es absoluto, y que su abandono o falta de ejercicio regular puede abrir las puertas a que el sistema jurídico premie al poseedor que explota el bien a través de la prescripción.
- El artículo 70 de la Constitución Peruana y la legislación argentina consagra que nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública y previa indemnización (Art. 2511). Este principio es el que genera la tensión dialéctica con la usucapión: mientras la Constitución garantiza la inviolabilidad, la prescripción adquisitiva opera como una excepción legal basada en la función social y la seguridad del tráfico jurídico. En resumen, el análisis de la propiedad en Argentina reconoce la existencia de la propiedad del trabajo (Art. 2522), donde los frutos producidos por la cosa, ya sea espontáneamente o por la industria del hombre, pertenecen al titular. Esto refuerza la idea de que la usucapión no solo transfiere la tierra, sino también la inversión y el esfuerzo productivo depositado en ella, lo que justifica la exigencia de requisitos probatorios más rigurosos en el sistema argentino, como el plano de mensura y la prueba compuesta.

Análisis Jurídico del Artículo 17: Desde su creación en 1853 (2015) la Constitución de Argentina ha pasado por varias reformas, hasta la de 1994, pero ninguna hasta la fecha ha tocado para modificar el artículo 17, el cual establece el estatuto de inviolabilidad de la propiedad privada, sentando las bases de la seguridad jurídica necesaria para el modelo económico del siglo XIX. A continuación, detallo los puntos clave enfocados en la investigación:

- 1.- El artículo 17 declara que "La propiedad es inviolable", lo que implica que el derecho de propiedad goza de una protección preferente frente a la intervención estatal o de terceros.
- 2.- Establece que la única forma de privar legítimamente a alguien de su propiedad es mediante una expropiación siempre y cuando cumpla tres requisitos estrictos:

- a) Causa de utilidad pública.
- b) Calificada por ley del Congreso.
- c) Indemnización previa al desamparamiento.

3.- Ningún habitante puede ser privado de su propiedad sino en virtud de una sentencia fundada en ley. Esto es crucial en los casos de la prescripción adquisitiva, ya que es precisamente la sentencia judicial la que formaliza el traspaso de propiedad del dueño negligente al poseedor.

4.- En este artículo no se pronuncia para nada sobre la confiscación de bienes del Código Penal argentino, reforzando de esta forma que el Estado no puede tomar bienes por razones punitivas o políticas.

5.- Extiende la noción de propiedad a la autoría e inventos, otorgando exclusividad por el término que la ley acuerde. (p.3) Constitución Nacional de Argentina ley N°24430 (1994)

2.2.5.2. El Derecho Real (Teoría de los derechos reales: definición y caracteres)

Gatti & Alterini (2022) los bienes son objetos de los derechos reales, estos son distintos unos de otros y con diferente naturaleza, determinando que se encuentran sujetos a regímenes legales distintos. Esto sería si hablamos de un bien inmueble que está sujeto a un impuesto que sería el Alcabala, pero si decimos de un mueble de casa no está sujeto a ningún impuesto. La disciplina de los derechos reales era conocida como el derecho de la cosa alude a lo corporal, mientras que la noción del bien comprende a las cosas y a los derechos.

“El derecho real es un poder jurídico, de una persona, sobre una cosa, reglado por la ley, en virtud del cual se puede obtener directamente de ella, todas, algunas, o alguna de sus utilidades, con exclusión de injerencias extrañas, y que, con suficiente publicidad, se adhiere y sigue a la cosa, pudiendo oponerse a cualquier interesado”

2.2.5.3. La Prescripción adquisitiva o Usucapión en Argentina

Siciliano (2024) la prescripción adquisitiva es un método para derechos reales a través de la posesión, es decir, mediante el ejercicio de la misma durante el tiempo establecido por la ley obtener y cumpliendo con los requisitos legales, tal como lo estipula el artículo 1897

del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN). El plazo requerido varía según el tipo de bien, y en el caso de inmuebles, puede adquirirse por prescripción breve o larga, también conocida como prescripción veinteañal (20 años).

Respecto a los derechos reales que pueden adquirirse por prescripción larga, estos se obtienen mediante la posesión, quedando excluidas las servidumbres y la hipoteca. Además, es importante señalar que la prenda y la anticresis no son adquiribles por este medio, ya que, al ser convencionales, solo pueden derivar de un contrato, conforme al artículo 2185, del Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina, referido a los caracteres de los derechos reales de garantía

En el caso de inmuebles, la CCCN establece la prescripción larga, obteniendo el derecho real por una posesión ostensible, continua e ininterrumpida durante el tiempo estipulado, que es de 20 años, según el artículo 1899, sin requerir la buena fe del poseedor, lo cual será analizado más adelante. Asimismo, el artículo 1898 prevé la prescripción breve para estos bienes, cuando el adquirente cuenta con justo título y buena fe. El justo título es un acto jurídico destinado a transferir un derecho real, como una compraventa, donación o permuta, que cumple con la formalidad de estar otorgado por escritura pública, tal como exige el artículo 1017 para los inmuebles, aunque presente un defecto en la capacidad del otorgante o en su legitimación. Por esta razón, no es un título suficiente por sí solo para adquirir el derecho real, siendo necesario un modo adecuado. El artículo 1902 define el justo título y también menciona la buena fe requerida para la prescripción breve. Se ha señalado que "la ley debe reconocer como poseedor de buena fe a quien disfruta del bien bajo un título de propiedad cuyos defectos desconoce...". La buena fe mencionada en el artículo 1902 para bienes inmuebles se presume, según el artículo 1916, salvo que se demuestre lo contrario. Si se descubre un defecto en el acto principal posteriormente, no implica mala fe para la usucapión. En esencia, la prescripción breve es un medio adecuado para corregir títulos de propiedad con algún tipo de nulidad, siempre que se cumpla con la forma requerida

Existen diferentes puntos de vista sobre si la prescripción adquisitiva es un modo de adquisición originario o derivado. La postura mayoritaria sostiene que se trata de un modo de adquisición originario, ya que no existe una conexión entre el anterior titular y quien adquiere el derecho por prescripción, incluso en el caso de la prescripción breve. Por esta razón, los defectos en el título del propietario anterior no afectan la adquisición prescriptamente.

Según considera Mariani de Vidal, quien adquiere por prescripción adquisitiva debe aceptar las cargas preexistentes sobre el bien, como hipotecas y servidumbres, dado que son derechos reales oponibles a terceros y no pueden ser ignorados por el prescriptamente. Además, estos derechos estarían registrados en el Registro de la Propiedad Inmueble, lo que garantiza su publicidad y oponibilidad, incluso frente al adquirente por usucapión

Por su parte, señala que la prescripción adquisitiva no elimina las servidumbres registradas creadas por el titular anterior, siempre que estén debidamente inscritas. No obstante, el autor sostiene que extinguen otros derechos, como el usufructo, uso, habitación, superficie y anticresis, siempre que estos se hayan constituido antes del inicio de la posesión por parte del prescriptamente. Es necesario citar a los titulares de estos derechos reales para que comparezcan al proceso, conforme al artículo 18 de la Constitución Nacional. Sin embargo, si estos derechos se constituyeron después de que comenzó la posesión, podrían impedir la adquisición por prescripción. En cuanto a la hipoteca creada por el propietario anterior antes del inicio de la posesión, esta mantiene su validez por ser un derecho real oponible a terceros, siempre que esté registrada correctamente. Algunos autores opinan que el hecho de que los gravámenes y servidumbres siguen vigentes cuando se adquiere un derecho real por prescripción implicaría que se trata de una adquisición derivada, ya que el nuevo propietario debe respetar los derechos previamente constituidos. Sin embargo, si consideramos que el adquirente por usucapión está desvinculado del anterior propietario y que su derecho se basa únicamente en la posesión y el tiempo transcurrido, entonces sería una adquisición originaria. Cabe mencionar que el Proyecto de 1998 en su artículo 1830 incluía la prescripción adquisitiva entre los modos de adquisición originarios. La sentencia de prescripción tiene un carácter declarativo, ya que solo verifica el cumplimiento de los requisitos legales y los declara cumplidos. Además, según el artículo 1905, párrafo 2 del CCCN, debe especificar la fecha en que se adquirió el derecho real. En el caso de la prescripción larga, objeto de nuestro análisis, la sentencia no tiene efectos retroactivos, a diferencia de la prescripción breve, en la cual sí tiene efectos retroactivos a la fecha de inicio de la posesión. El Código Civil y Comercial de la Nación establece que el juicio de usucapión tiene un carácter contencioso. El prescriptor adquiere el derecho real al cumplir con los requisitos legales dentro del plazo que marca el CCCN. En el caso de la prescripción adquisitiva larga, esto genera una discrepancia entre la situación registrada oficialmente y la que ocurre fuera del registro. En consecuencia, la sentencia tiene un carácter declarativo, ya que el juez reconoce que la adquisición del derecho real se perfecciona antes de que se emita

la sentencia. Por lo tanto, el juez debe determinar la fecha en la que, al cumplirse el plazo legal, se extingue el derecho real del titular registral, y el prescriptor adquiere el derecho automáticamente desde el momento en que se le declara nuevo propietario. El artículo 1905 del CCCN establece que la sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al inicio de la posesión. En estos casos, el juez debe fijar la fecha exacta en la que se cumplió el plazo de veinte años.

2.2.5.4. El Análisis de los artículos 1897,1898, 1899 del código Civil Comercial Argentino

En el sistema argentino, la usucapión se fundamenta en la seguridad jurídica y la función social de la propiedad.

Art. 1897.- Prescripción adquisitiva

"La prescripción adquisitiva es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley."

Define la usucapión como una adquisición legal. La propiedad no se transmite del dueño anterior, sino que nace un nuevo derecho en cabeza del poseedor por el mero transcurso del tiempo. Es la herramienta que consolida situaciones de hecho en situaciones de derecho.

Art. 1898.- Prescripción adquisitiva breve

"La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión de diez años..."

Protege al poseedor que cree ser dueño, pero tiene un defecto de forma en su título (ej. compró a quien no era el dueño original, pero no lo sabía). Aquí el plazo se reduce a 10 años porque hay "buena fe".

Art. 1899.- Prescripción adquisitiva larga

"Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta de título o su nulidad, ni la mala fe en la posesión."

Este artículo es el más polémico en términos de vulneración. Ya que permite que un invasor de mala fe se convierta en dueño legítimo a los 20 años. La ley argentina prioriza la

explotación de la tierra sobre el título de propiedad inactivo. (Codigo Civil Comercial de la Nacion Argentina, 2014)

2.2.5.5. Clasificación de la Usucapión en Argentina

De acuerdo con López (2024) en Argentina, la usucapión se clasifica en dos tipos:

- a) Usucapión ordinaria el plazo requerido es de 3 a 10 años dependiendo de la jurisdicción
- b) Usucapión extraordinaria no requiere de justo título y exige tener de 10 a 30 años de posesión prolongada

Para la realización del juicio de usucapión es necesario tener en cuenta:

- 1.-Existe una posesión prolongada y pacífica de un inmueble.
- 2.-El poseedor actúa como dueño del bien.
- 3.-No hay reclamos efectivos del propietario registral durante el período establecido por la ley.
- 4.-Se cumplen los requisitos específicos para cada tipo de usucapión.

Es importante destacar que la regulación de la usucapión en Argentina ha experimentado cambios significativos con la entrada en vigor del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación en 2015. Estas modificaciones buscan una mayor claridad y adaptación a las necesidades contemporáneas de la sociedad argentina.

Prescripción Adquisitiva breve (diez años) :

En el sistema argentino, según Gimeno (2011) , la eficacia de la prescripción adquisitiva corta no se limita al poseedor original, sino que se extiende a sus sucesores bajo reglas diferenciadas que garantizan la estabilidad del tráfico inmobiliario y la consolidación de los derechos reales. La doctrina analizada establece una distinción fundamental que impacta directamente en el cómputo del tiempo para prescribir:

- El heredero no inicia una nueva posesión, sino que continúa la persona del causante. Esto implica que la posesión se transmite con todas sus ventajas y vicios (Art. 3418). Si el causante era de buena fe, el heredero se beneficia de ella, aunque él

personalmente sea de mala fe. Existe una identidad jurídica que mantiene la calificación de la posesión desde su origen.

- A diferencia de la herencia, una nueva posesión. El sucesor particular puede ser de buena fe aunque su antecesor haya sido de mala fe (Art. 4005). El sistema permite la accesión de posesiones (sumar tiempos), siempre que ambas sean legales (de buena fe) y procedan una de la otra.

Para que exista un "justo título" capaz de sustentar la usucapión de 10 años, la jurisprudencia argentina (Art. 1184) exige estrictamente la escritura pública.

- El instrumento privado (como el documento de compraventa) no constituye justo título porque el vicio de forma es intrínseco y visible.
- La nulidad por defecto de forma es un "obstáculo invencible", ya que nadie puede invocar ignorancia de la ley sobre las formas solemnes. Esto refuerza la tesis de que la seguridad jurídica descansa en la intervención notarial como garante de la fe pública.

La buena fe en la usucapión breve se define como la "creencia sin duda alguna" de ser el exclusivo señor de la cosa (Art. 4006).

- La ley presume la buena fe de todo poseedor *Iuris Tantum* (Art. 2362). En la usucapión corta, el "justo título" hace presumir la buena fe, trasladando la carga de la prueba al propietario que pretenda reivindicar el bien.
- Se admite el error de hecho (ejemplo, ignorar la incapacidad de quien vendió), pero jamás el error de derecho.
- La buena fe se exige solo al inicio de la posesión. El conocimiento posterior de la falta de legitimidad no torna la posesión en mala fe para efectos de la usucapión (Art. 4008), lo cual protege al adquirente frente a contingencias legales sobrevinientes.

Prescripción Adquisitiva larga (veinte años Art.1899 CCyC) :

Para Suarez (2019), la prescripción larga representa la consolidación definitiva del derecho real por el solo transcurso del tiempo y el ejercicio de la posesión, operando como un mecanismo que prioriza la realidad social y el uso productivo de los bienes sobre la titularidad registral inactiva. El artículo 1899 del CCyC establece que cuando no existe justo

título ni buena fe, el plazo para adquirir la propiedad es de veinte años. Lo distintivo de esta figura en la doctrina argentina es su carácter absoluto:

No puede invocarse contra el poseedor la falta de título, la nulidad del mismo o la ausencia de inscripción.

Si la posesión se inició de mala fe (ejemplo, mediante una ocupación sin derecho), el paso de dos décadas extingue cualquier acción de reivindicación del propietario original, transformando el hecho de la posesión en un derecho real de dominio.

La prescripción de diez años para cosas muebles registrables (como vehículos) que no fueron hurtadas ni perdidas. Aunque el plazo es menor, la doctrina la clasifica como "prescripción larga" por una razón técnica crucial:

En Argentina, no existe la buena fe sobre un vehículo si no está inscripto a nombre del poseedor (Art. 1895).

Para que opere el saneamiento en 10 años, el poseedor debe probar que recibió el bien del titular registral o de una cadena de cesionarios, y que los elementos identificatorios (chasis, motor) coinciden con el registro.

El análisis destaca que la prescripción larga no solo se utiliza para "atacar" (iniciar un juicio de usucapión para obtener el título), sino también como excepción de defensa (Art. 2551 CCyC). Esto significa que, si el propietario original demanda al poseedor después de 20 años, el poseedor puede oponer la prescripción como un escudo para evitar el desalojo, consolidando su derecho en el mismo proceso.

2.2.5.6. Requisitos para iniciar un juicio de Usucapión en Argentina

Según Herrera (2011) requisitos para la usucapión después de la posesión

- 1.-Un plano de medición del inmueble en posesión que indica, si se puede determinar, qué Propiedades se ven afectadas total o parcialmente, elaboradas por un profesional autorizado y aprobadas por la oficina catastral de la provincia, con una antigüedad no mayor a un año.
- 2.-Un estudio de los antecedentes sobre la titularidad del dominio y la situación catastral de los inmuebles afectados,

3.-La evidencia que el titular utilizará para demostrar el tiempo de posesión, como testimonios, pago de impuestos, realización de mejoras, etc.

Una vez iniciado el procedimiento, se solicitan informes a diversas entidades públicas, se ordena la publicación de edictos y se coloca un cartel en la propiedad.

Es importante señalar que la adquisición de la propiedad se efectúa únicamente por el transcurso del tiempo de posesión; el juicio de usucapión tiene efectos declarativos y su objetivo es poder inscribir la titularidad del inmueble

2.2.5.7. Análisis Normativo de la Ley 14159 Registro de catastro y Prescripción Inmueble (Argentina)

La Ley 14.159 constituye una pieza fundamental en el ordenamiento jurídico argentino, ya que señaló el término de la era de las prescripciones administrativas sin control, empezando una etapa de mecanismos rigurosos para regular el proceso de adquisición de dominio por posesión continuada. De acuerdo a su artículo 24, donde se establecen reglas de orden público que garantizan la seguridad jurídica y el debido proceso en las pretensiones de usucapión.

Según su naturaleza, el inciso “a” determina que el juicio de prescripción es estrictamente contencioso, por lo que no admite una vía de jurisdicción voluntaria simple, exigiendo que la demanda se dirija contra el titular registral que figure en el Catastro o Registro de la Propiedad. Dicha disposición asegura la no vulneración del derecho del titular original de la propiedad otorgándole la oportunidad de defensa, vinculando estrechamente la realidad fáctica de la posesión con la información registral oficial.

De acuerdo con el inciso “b”, la presentación de un plano de mensura aprobado por la oficina técnica competente es el requisito *sine qua non* para la procedencia de la acción. Por lo que este permite la individualización del inmueble como objeto para la prescripción, evitando la duplicidad de títulos, garantizando que la sentencia declarativa recaiga sobre un área física plenamente determinada y autorizada por el Estado.

El inciso “c”, establece el principio de prueba compuesta. Esto quiere decir que el juez no se limita a las declaraciones testimoniales, sino que sustentará su fallo con el conjunto de requisitos solicitados como el pago de impuestos, tasas por parte del poseedor, la

demostración del *animus domini* , etc. Estas exigencias forman parte de una base objetiva y documental a la pretensión adquisitiva.

Terminamos con el inciso “d” y los párrafos subsiguientes, los que protegen el interés fiscal al exigir la citación de los representantes legales de la Nación, Provincias o Municipios en caso de afectación de bienes del dominio privado del Estado. Por lo que el artículo 25 ratifica la integración de estas reglas al Código Civil, así consolida un marco procedimental uniforme para todo el territorio argentino en materia de derechos reales. (Ministerio de Justicia Argentina, 1952)

2.2.5.8. La Mensura como Acto Jurídico en el Derecho Civil Argentino

Belaga et.al. (2004) definen que, en el marco del derecho comparado, la legislación argentina otorga a la mensura una naturaleza jurídica superior a la de un simple informe técnico. Es un instrumento de protección y delimitación del derecho de propiedad.

Según su definición es un Acto Jurídico de acuerdo al Art. 944 del antiguo Código Civil y mantenida en esencia en el artículo 259 del nuevo Código Civil y Comercial vigente, la mensura se clasifica como un acto voluntario lícito. Su fin inmediato es establecer relaciones jurídicas las cuales fundamenten, conservar derechos. No es un acto impuesto, sino una decisión del titular (propietario o poseedor) que manifiesta su voluntad de precisar el objeto de su derecho.

2.- La mensura es un acto preciso a la transferencia de un inmueble, la doctrina la sitúa como un acto jurídico conservatorio que reposa sobre tres pilares: determina el objeto con exactitud, la ubicación y extensión del territorio en el derecho real. Delimita el área frente a terceros colindantes, evitando invasiones o usurpaciones. Al determinar el objeto y delimitar el área, la mensura se convierte en una acción de defensa para una reivindicación o para sustentar pretensiones de adquisición o usucapión, ya que la inexistencia de la mensura carecería de un valor para ejercer acciones de defensa.

La mensura en el ámbito administrativo y catastral a través del certificado de verificaciones de límites, es el que sirve para los permisos de edificaciones ya que garantiza el derecho de propiedad frente al dominio público (la municipalidad) convirtiéndose en un instrumento de paz social y seguridad jurídica frente a sus colindantes

En cuanto a su naturaleza documental y valor probatorio, la mensura por sí sola no constituye un instrumento público con fe plena ya que el agrimensor no es un trabajador público con capacidad fechada, por lo que admite prueba en contrario. Por lo tanto, la mensura otorga una legitimación *juris tantum*. Su valor radica porque es un instrumento necesario, pero a la vez no es suficiente para sanear un título dejando a salvo la potestad del juez quien decida sobre el mejor derecho en casos de conflictos

2.2.5.9. Ley 24.374 de Regularización Dominial, Ley Pierri

Anauati (2022) la Ley 24.374 surgió en Argentina como respuesta a una emergencia ante una crisis de informalidad dominial, diseñada para transformar a poseedores de sectores vulnerables (física y económica) a propietarios legítimos. Su utilidad reside en ofrecer un procedimiento administrativo gratuito y simplificado que evite costos y demora en juicios de usucapión convencional, exigiendo solo tres años de posesión anteriores a 2009. Esta norma favorece principalmente a familias que ocupan una vivienda única y permanente, permitiéndoles obtener un acta de regularización que, tras diez años de inscripción, se consolida como dominio pleno.

La realización de esta ley tuvo un fondo social para garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna para quienes tienen títulos deficientes o carecen de ellos, otorgándoles seguridad jurídica y acceso al crédito. Hoy día permanece vigente porque la realidad habitacional sigue presentando un alto índice de precariedad; sin embargo, su éxito es desigual, destacando la Provincia de Buenos Aires como modelo de gestión frente a otras jurisdicciones. Se tiene que tener en cuenta que esta ley está hecha solo para el uso exclusivo de vivienda única verificada exhaustivamente a través de asistentes sociales.

2.2.5.10. Ley 26160 de relevamiento territorial de comunidades indígenas

La Ley 26.160 nació como una respuesta legislativa urgente ante el incumplimiento histórico de los derechos territoriales de los pueblos originarios. A pesar de que la Constitución Nacional (Art. 75, inc. 17) reconoce desde 1994 la posesión y propiedad comunitaria de las tierras que tradicionalmente ocupan, en la práctica, las comunidades enfrentaban una ola de desalojos judiciales y administrativos, en esencia es una medida de

protección cautelar a escala nacional. Su objetivo central no es titularizar la tierra de forma directa, sino generar la base técnica y legal necesaria para una futura regularización. Sus metas son:

1. Paralizar el conflicto social: Suspender por el tiempo que dure la emergencia todo desalojo o desocupación.
2. Generar prueba técnica: A través del relevamiento territorial de comunidades indígenas, Se busca crear una Carpeta Técnica que combine datos catastrales, antropológicos y jurídicos.
3. Formalización administrativa de que una comunidad ocupa una tierra de manera actual, tradicional y pública, lo cual es un requisito indispensable para cualquier reclamo de propiedad comunitaria posteriormente.
4. Esta ley les otorga un frente a los titulares registrales (dueños anotados en el registro) que pretendan desalojarlos, permitiéndoles permanecer en su territorio ancestral mientras se culmina el conflicto en cuestión.
5. El Estado a nivel nacional y provincial les brinda herramientas técnicas para conocer la realidad del territorio, evitando así conflictos violentos e incumpliendo tratados internacionales (Convenio 169 de la OIT).
6. El sistema judicial proveerá a los jueces de informes histórico-antropológicos y dictámenes jurídicos que sirvan como prueba pericial en litigios sobre posesión. (Ley Nacional 26160 ley de relevamiento territorial de comunidades indígenas, 2006)

III METODOLOGIA

3.1. Tipo y nivel de la investigación

3.1.1. Tipo de investigación.

Tipo: básico, también denominado investigación pura o teórica, es aquella cuya meta principal es la producción de conocimiento científico y el enriquecimiento de la doctrina sin buscar una aplicación práctica de ejecución inmediata. Este tipo de estudio interpreta hechos de manera rigurosa para profundizar en el saber científico. En ese sentido, esta tesis tiene una finalidad básica: buscar, descubrir y sistematizar las leyes y principios que rigen la prescripción adquisitiva en Perú y Argentina, aportando nuevas luces al acervo teórico del Derecho Civil comparado. (Enciclopedia Significados, 2021)

Nivel descriptivo: Valle (2022), se define como el grado de investigación que se orienta a detallar las características y propiedades de un fenómeno jurídico en su estado actual. Este nivel busca examinar realidades fácticas para precisar dinámicas institucionales y situaciones legales específicas. El trabajo de investigación fue de nivel descriptivo, lo que permitió caracterizar con rigor cómo se encuentran reguladas las normativas de usucapión en las legislaciones peruana y argentina, se logró una representación exacta de los procesos de titulación y las actitudes de los operadores del derecho frente a la propiedad en el año 2026.

Fue de enfoque cualitativo lo que constituye un pilar fundamental en la investigación científica, dado que se orienta a la decodificación e interpretación de las vivencias, significados y entornos sociales de los sujetos. A través del uso de herramientas metodológicas se priorizaron datos no cuantitativos - tales como el discurso, la observación conductual y el análisis visual, este paradigma busca obtener una comprensión holística y profunda de los fenómenos dentro de su contexto real. (Escuela de Pos grado Universidad Ricardo Palma, 2020)

3.1.2. Nivel de investigación.

Macias (2023) el nivel de investigación fue descriptivo, con el que se aborda un problema y el tipo de respuestas que se buscan. (para caracterizar una realidad) o explicativo (para establecer relaciones causales). La justificación del nivel elegido es esencial para la

validez del estudio. Para este estudio de investigación se trabajó a nivel descriptivo y explorativa

Explorativa: busca profundizar el tema que está investigando por lo que este es poco conocido, a su vez recopila datos, toda información necesaria, haciendo uso de herramientas para su recopilación como son, fichas bibliográficas y de esta forma se va familiarizando con el tema materia de estudio.

3.1.3. Diseño de la investigación

Según Stewart (2019) el diseño de investigación actúa como una brújula, guiando el proceso investigativo y asegurando que se aborde el problema de manera sistemática y rigurosa. Define qué se va a investigar, cómo se va a investigar y cómo se van a interpretar los resultados.

Clases de diseño: no experimental y experimental

En este trabajo se aplicó el diseño no experimental

El diseño no experimental se caracteriza por la ausencia de manipulación intencional de las variables. El investigador se dedica a observar y describir los fenómenos tal como se presentan en su entorno habitual. (Escuela de Pos grado Universidad Ricardo Palma, 2020) (p.18)

3.2. Unidad de análisis

Azcona (2013) la unidad de análisis se constituye como el dominio jurídico delimitado y diferenciable que posee propiedades inherentes susceptibles de ser examinadas mediante procedimientos de indagación científica.

En este estudio, la unidad de análisis se define una vez establecidos el problema y los objetivos, conformándose como una totalidad inteligible integrada por los marcos normativos, doctrinales y jurisprudenciales vigentes en Perú y Argentina, cuya organización diferenciada permite un análisis comparativo riguroso.

3.3. Operacionalización de variable

Según Gutiérrez (2022) las variables son los pilares sobre los que se construye una investigación. Al definir y medir estas características, los investigadores pueden establecer relaciones de causa y efecto, probar teorías y generar nuevo conocimiento. La variable en estudio es: Prescripción adquisitiva

Operacionalizar variables: es como construir un puente entre la teoría y la realidad. Al descomponer conceptos complejos en indicadores medibles, los investigadores pueden recolectar datos precisos y relevantes para responder a los objetivos propuestos en la investigación. Esta herramienta es especialmente útil para iniciar una investigación, ya que proporciona una guía clara y estructurada

3.4. Técnicas e instrumento de recolección de datos

Las técnicas de investigación constituyen un conjunto de procedimientos sistemáticos diseñados para recolectar, analizar e interpretar información, siguiendo los lineamientos de una metodología específica.

Diferencias entre técnicas y métodos. Las técnicas son los instrumentos que se usan para llevar a cabo una investigación, mientras que el método es la estructura general que organiza esas acciones. El método nos indica qué hacer y en qué orden, y las técnicas nos proporcionan los medios para hacerlo. Por ejemplo, en una investigación, el método podría ser el método científico, y las técnicas podrían ser la encuesta, el experimento o la revisión bibliográfica. (Técnicas de Investigación, 2024)

La técnica que se realizó para encontrar los objetivos fue a través de revisión bibliográfica (fichas)

3.5. Método y análisis de datos

Esquivel (2026) el análisis de datos se entiende como el procedimiento sistemático de examen, depuración y estructuración de la información recopilada para identificar hallazgos significativos que sustenten conclusiones sólidas. En el ámbito de la investigación, esta fase es determinante, pues transforma los datos brutos en conocimiento interpretativo, permitiendo validar las hipótesis y dar cumplimiento a los objetivos trazados mediante el respaldo de la evidencia hallada.

Procesamiento y análisis de datos:

El tratamiento de la información cualitativa se orienta a la interpretación de recurrencias y sentidos dentro de constructos textuales, resultando idóneo para estudios fundamentados en testimonios y narrativas. Este proceso inicia con la transcripción del material fónico o visual para su posterior procesamiento mediante software especializado, siguiendo las fases de la Teoría Fundamentada:

Fase Abierta: Segmentación de los datos para el hallazgo y denominación de categorías conceptuales emergentes.

Fase Axial: Articulación de las categorías mediante el establecimiento de vínculos jerárquicos y funcionales que expliquen su interacción.

Fase Selectiva: Proceso de síntesis donde se determina una categoría matriz que articula el sistema teórico y fundamenta el fenómeno analizado. (Deunatesis , 2024)

3.6 Aspectos Éticos

En todo el proceso de la investigación se tomará en cuenta los “principios éticos de una investigación”, conforme lo señala el Art. 1 de la Constitución Política del Estado, el respeto de la persona humana. Asimismo, conforme lo dispone La Ley de Protección de los Datos Personales N° 29733 y su Reglamento Decreto Supremo N° 016-2024-JUS. Y el Reglamento de Integridad Científica de la “Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote”. Aprobado por el Concejo Universitario mediante Resolución N° 0495-2025-CU-ULADECH Católica, de fecha 12 de mayo de 2025, garantizando los siguientes principios:

1. Integridad y Honestidad: La investigación se rige por la veracidad y el rigor académico, asegurando que el análisis de las legislaciones de Perú y Argentina sea objetivo. Se garantiza el respeto absoluto a la propiedad intelectual mediante el uso correcto de citas y referencias, evitando cualquier forma de plagio o manipulación de la doctrina jurídica.
2. Justicia: Se aplica un criterio de equidad e imparcialidad al seleccionar y analizar las fuentes jurídicas de ambos países. El estudio no favorece sesgadamente una postura legislativa sobre otra, buscando un equilibrio razonable en la interpretación de la vulneración de la propiedad y la prescripción adquisitiva.

IV RESULTADOS

OE1.- Identificar las condiciones fácticas exigibles para pretender la declaración de propietario de un inmueble vía prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina

PERU	ARGENTINA
La naturaleza los requisitos: se define la usucapión como una figura de hecho que se convierte en un derecho	
1.- Las condiciones fácticas del Código Civil Peruano (art. 950) <ul style="list-style-type: none"> • Continúa: La presunción de posesión ininterrumpida continua (artículo 915) • Pacífica: La posesión sin oposición ni violencia. • Publica: El ejercicio del poder de hecho a vista de todos ("reconocimiento social"). • Animus domini: Poseedor como propietario (sin subordinación) 	1.Las condiciones fácticas del Código Civil comercial de Argentina (art. 1897) _Posesión continua: Debe mantenerse sin interrupciones durante el período establecido, que en el caso de la prescripción adquisitiva larga es de veinte años. _Posesión pacífica: No debe haber violencia o resistencia en el ejercicio de la posesión; si esta es tranquila y sin controversias, cumple con este requisito _Posesión pública: Debe ser notoria y conocida por las personas del entorno, sin esconder su condición de poseedor Animus domini (ánimo de propietario): La persona debe actuar y comportarse en la propiedad como si fuera la dueña, con intención de permanecer y ejercer todos los derechos de un propietario
ELEMENTOS DIFERENCIALES	
Art. 951 establece los plazos necesarios para la prescripción adquisitiva dependiendo de si la posesión es de buena o mala fe _Prescripción larga: Requiere la posesión por diez (10) años posesión calificada -Prescripción corta: Establece un plazo de 5 años	Art.1898 CCCNA derechos reales con justo título y buena fe _Prescripción corta: Establece un plazo de 10 años Art.1899 CCCNA Si no existe justo título o buena fe _ Prescripción Larga: Requiere que la posesión por veinte (20) años continuos (art.1899 CCCNA)

con justo título y buena fe	
Bibliografía Malca, J.et al. (2022) desarrollo jurisprudencial de la prescripción adquisitiva de dominio (F.d. Antenor, Ed.) Revista Actualidad Jurídica informe especial (342)	Bibliografía Grilli (2026) requisitos esenciales para la prescripción adquirida larga

OE2.- Identificar a las autoridades con potestad legal para atender pretensiones de prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina

PERU	ARGENTINA
<p>1- PODER JUDICIAL</p> <p>Juzgado Civil</p> <p>Por su naturaleza de si hay conflicto es CONTENCIOSO y si no hay conflicto NO CONTENCIOSO (vía notarial)</p> <p>Por su trámite o vía procesal es un Proceso Abreviado (Art. 486 al 539 CPC) según la legislación peruana, no lo considera que son causas tan compleja pero tampoco muy simples para ser sumarísimas. Por lo que son de complejidad intermedia en este tipo de procesos se persigue también rectificación de áreas y linderos a fin de homogeneizar los datos verdaderos con lo obrantes en las documentales que acreditan el derecho real</p> <p>La sentencia es declarativa: porque reconoce un derecho preexistente, ya que la sentencia no crea el derecho de propiedad en ese momento, sino que se limita a declarar que el poseedor ya se convirtió en propietario anteriormente al haber cumplido con todos los requisitos que manda la ley (posesión continua, pacífica, pública, animus domini por el tiempo establecido)</p> <p>Efecto en un proceso de desalojo o reivindicación: Al ser declarativa, el demandado puede invocar su condición de propietario por prescripción como un argumento de defensa, incluso si aún no tiene una sentencia firme que lo acredite.</p>	<p>1- PODER JUDICIAL DE LA NACION</p> <p>Cámara Civil -Sala (Juez de Primera Instancia)</p> <p>EXCLUSIVAMENTE JUDICIAL</p> <p>_ Por su naturaleza de conflicto, es CONTENCIOSO: Esto significa que hay un litigio (una pelea legal) entre dos partes: el poseedor que quiere la propiedad y el titular registral que la pierde. Como en la usucapión en Argentina siempre hay que demandar al dueño anterior, siempre es contencioso.</p> <p>_ Por su trámite o vía procesal, es un Juicio Ordinario (proceso de Conocimiento): se refiere a la forma en que se desarrolla el juicio (los plazos, la cantidad de pruebas, la amplitud del debate). Al ser un tema complejo que afecta el derecho constitucional de propiedad, el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (Argentina) exige que se tramite por la vía más larga y compleja para evitar la vulneración del titular originario</p> <p>_ Debido a que la sentencia (Art. N° 1905) de usucapión tiene efectos <i>erga omnes</i> (contra todos) y produce la pérdida de la propiedad del titular registral anterior, se requiere un proceso con amplitud de debate y de la prueba compuesta porque la protección del derecho de propiedad exige un control judicial riguroso.</p> <p>La sentencia es declarativa.</p>
<p>2.- NOTARIOS (No existe oposición)</p> <p>Por la vía notarial (art.5 de la misma Ley) solo en los casos no contenciosos urbanos</p>	<p>NO TIENEN POTESTAD</p>

<p>Artículo 21 de la Ley N° 27157 es declarada notarialmente, a solicitud del interesado</p>	
<p>AUTORIDAD ADMINISTRATIVA</p>	
<p>COFOPRI son las siglas del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, fue creado en 1996 mediante el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal. Tiene la trascendental tarea como máximo organismo rector de diseñar y ejecutar de manera integral el Programa de Formalización de la Propiedad a nivel nacional.</p> <p>En el 2006, mediante la Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, COFOPRI asumió las funciones de ejecución, de manera directa, de los procedimientos de saneamiento físico legal, y la titulación de predios urbanos a nivel nacional ubicados en posesiones informales por un periodo de tres años. Asimismo, se estableció que llevaría a cabo los procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio y Tracto Sucesivo por encargo de las municipalidades provinciales.</p> <p>GOBIERNOS REGIONALES</p> <p>Mejorada (2022) Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI) pone las reglas y los Gobiernos Regionales ejecutan (GORES) (empadronamiento, medición y entrega de títulos), son la vía administrativa para que un agricultor deje de ser solo "poseedor" y pase a ser "propietario" con un título inscrito en Registros Públicos</p> <p>Si el dueño era un privado: El Gobierno Regional actúa como un "juez administrativo" y declara que él ya es dueño por haber trabajado la tierra 5 años (Prescripción Adquisitiva).</p> <p>Si el dueño es el Estado: Como las tierras del Estado no se pueden "ganar" por el paso del tiempo desde 2010, el Gobierno Regional te vende o adjudica el terreno (te transfiere la propiedad) siempre que demuestres posesión antigua.</p>	<p>LEY PIERRI LEY 24.374 (1994) ley de excepción Ley N°26493 (2009) Modificación del artículo 1 se designó al Ministerio de Desarrollo social (hoy Ministerio de igualdad y desarrollo humano) como autoridad de aplicación del régimen y reglamento su procedimiento se incorporó a la ley en el 2014 Ley N° 27118 ley de agricultura familiar, campesina e indígena). Actualización de la Ley los que acrediten posesión con anterioridad del 31 de diciembre del 2005 que habiten inmuebles urbanos cuyo destino principal el de casa única y habitación permanente</p> <p>La Ley Pierrri lleva el nombre del diputado que presentó el proyecto de regularización dominial para las personas más vulnerables que acrediten posesión pública, pacífica y continua tres años antes del 1 de enero de 1992 deben tener una causa lícita</p> <p>ORGANISMOS DE TIERRAS</p> <p>Solo en casos muy específicos de interés social (Indígenas)</p> <p>Ley Nacional N° 26160 de relevamiento territorial de comunidades indígenas (Ley de emergencia y de orden público) creada en el año 2007 de acuerdo con el artículo 75 inc.17 de la Constitución Argentina</p> <p>_ Declara la emergencia territorial de las comunidades indígenas originarias del país.</p> <p>_ Suspende la ejecución de sentencias, actos procesales o administrativos cuyo objeto sea el desalojo o desocupación de las tierras que ocupen las mismas.</p> <p>_ Ordena realizar un relevamiento técnico, jurídico y catastral de las Comunidades Indígenas y en caso de corresponder, de tierras ocupadas por las mismas de forma actual, tradicional y pública.</p> <p>_ Su utilidad de esta ley reside en su carácter de Orden Público.</p> <p>_ Sus beneficios son irrenunciables.</p> <p>_ Prevalece sobre acuerdos privados o leyes locales que intenten ignorar la ocupación indígena.</p>

<p>Bibliografía Ley N° 27157 Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común (1999)</p> <p>Mosquera (2013) la prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano.</p> <p>Mejorada (2022) titulación de predios rurales y posesión</p> <p>Pleno Jurisdiccional Distrital en Materia Civil Corte Superior de Justicia de Junín (2007)</p>	<p>Bibliografía Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por Ley 26.994 según Decreto 1795 Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2014)</p> <p>Herrera, M. &. (2015) capítulo 2 Adquisición, transmisión, extensión y oponibilidad Código Civil Comercial de la Nación de Argentina (Primera edición) Buenos Aires Ministerio de Justicia y Derechos Humanos</p> <p>Gatti et.al. (2024) aspectos teóricos y prácticos de la Ley 24.374 (Ley Pierri), Proyecto de adhesión a la ley en la provincia de Santa Fe. Instituto de Derecho Registral - Comisión de Asuntos Registrales - Comisión de Gestión profesional y herramientas tecnológicas</p> <p>Ley Nacional 26160 ley de relevamiento territorial de comunidades indígenas (2006)</p>
---	--

OE3.- Identificar los procedimientos aplicables para pretender la declaración de propietario de un inmueble vía prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina

PERU	ARGENTINA
<p>PROCESO ABREVIADO</p> <p>1.- Se presenta ante el Juzgado Civil. Debe incluir la identificación del titular registral y colindantes.</p> <p>_Planos perimétricos en coordenadas UTM-WGS 84 inscritos en SUNARP y su memoria descriptiva</p> <ul style="list-style-type: none"> • es un documento técnico de sustento • la notificación a colindantes la realiza el notario o el juez, no el ingeniero, • es un requisito para la inmatriculación o modificación registral <p>2.- Planos firmados por ingeniero, certificado de parámetros urbanísticos, de 3 a 6 testigos, recibos de servicios de 10 años</p> <p>3.-Se publican edictos en el diario El Peruano y otro de mayor circulación por 3 veces.</p> <p>4.- El Juez dicta una Sentencia Declarativa. Con el oficio y parte judicial, se inscribe directamente en la SUNARP.</p> <p>VÍA NOTARIAL Ley 27157</p> <p>1.-Petición: Se presenta la solicitud al Notario con los planos y pruebas.</p> <p>2.-Notificación: El Notario notifica al dueño anterior y colindantes.</p> <p>3.-Edictos: 3 publicaciones con intervalo de 3 días en El Peruano y otro diario.</p> <p>4.-Acta de Presencia: El Notario va al inmueble y verifica la posesión.</p>	<p>JUICIO ORDINARIO DE USUCAPIÓN (conocimiento)</p> <p>1.- Se presenta ante el Juez de Primera Instancia. Es obligatorio presentar un Plano de Mensura aprobado por Catastro antes de demandar.</p> <p>Plano de mensura contiene medidas perimétricas, linderos y superficie del área total ubicación georreferenciación (coordenadas UTM-WGS 84)</p> <ul style="list-style-type: none"> • considerado un acto jurídico • Exige notificación a colindantes por el agrimensor • Es el nacimiento de la parcela catastral <p>2.- Pago de impuestos cronológico (tasas y servicios) como prueba de animus domini, plano de mensura, testigos y prueba documental (mejoras en el predio).</p> <p>3.- Se publican edictos en el Boletín Oficial y diarios locales. Se coloca un cartel en el inmueble informando el juicio.</p> <p>4.- El Juez dicta sentencia (Art. 1905 CCyCN). Se debe fijar la fecha exacta en que se adquirió la propiedad para efectos retroactivos.</p> <p>VÍA NOTARIAL NO TIENE POTESTAD</p>

5.-Cierre: Si no hay oposición en 25 días útiles, se eleva a Escritura Pública y se inscribe	
VÍA ADMINISTRATIVA	
<p>COFOPRI /GORES</p> <p>COFOPRI (Urbano): Realiza un diagnóstico masivo, empadronamiento de los ocupantes, verificación de antigüedad y entrega directa del título (sin costo para el usuario).</p> <p>GOBIERNOS REGIONALES (Rural): Según la Ley 31145, el GORE realiza la medición del predio agrícola, verifica la explotación económica por 5 años y emite una Resolución que se inscribe como Título de Propiedad.</p>	<p>LEY PIERRI (24.374):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Solicitud: Ante la autoridad provincial (Ministerio de Desarrollo). 2. Verificación: El Estado comprueba que sea vivienda única y posesión desde antes de 2009. (pueden ser fotos o documentos, pero estos deben estar cronológicamente dispuestos) Asistenta Social 3. Escritura Acta: Un escribano (notario) designado por el Estado redacta el acta de regularización. 4. Consolidación: Se inscribe en el Registro. Deben pasar 10 años sin que el dueño original reclame para que se convierta en “Dominio Pleno”. <p>ORGANISMOS DE TIERRAS (Comunidades Indígenas): Basado en la Ley 26160, se realiza un relevamiento técnico-catastral para reconocer la ocupación tradicional y evitar desalojos, protegiendo la posesión comunitaria.</p>
<p>Bibliografía</p> <p>Ley N° 27157 Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común (1999)</p>	<p>Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por Ley 26.994 según Decreto 1795 Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2014)</p> <p>Ley Nacional 26160 Ley de relevamiento territorial de comunidades indígenas (2006)</p>

OE4.- Identificar las consecuencias jurídicas de la declaración de propietario vía prescripción adquisitiva de dominio

COMPARTIVA DE CONSECUENCIAS JURÍDICAS		
Consecuencias jurídicas	PERU	ARGENTINA
efecto sobre la hipoteca	<p>_La sentencia de prescripción extingue el derecho de propiedad anterior (consecuencia directa).</p> <p>_Sin embargo, no extingue automáticamente la hipoteca (consecuencia debatida). Lo que demuestra que una de las consecuencias jurídicas de la prescripción es la incertidumbre sobre los gravámenes previos</p> <p>_En el Perú, la usucapión libertatis es una aspiración teórica pero una dificultad registral. El sistema peruano prefiere la seguridad del tráfico (que los bancos confíen en el registro) sobre el beneficio total del usucapiente, a menos que se haya seguido un proceso donde el banco intervino y pudo defender su hipoteca y perdió, caso contrario la hipoteca se queda y el banco puede rematar la propiedad</p>	<p>Convalidado: La prescripción "sanea" y puede confirmar la hipoteca previa para dar seguridad al tráfico. (Art. 1885 CCCN)</p> <p>La subsanción. La prescripción "arregla" el título para que pueda circular. Incluso se menciona que la prescripción podría convalidar la hipoteca en lugar de borrarla.</p>
Retroactividad	Totalidad Se es dueño desde que se cumplió el plazo (5 o 10 años)	Limitada: Solo la prescripción corta (10 años) es retroactiva. La larga (20 años) no lo es. (Art. 1905 CCCN).
Saneamiento de Títulos	Se enfoca en crear un nuevo título que reemplaza al anterior.	Se enfoca en la subsanción de los vicios del título viejo (Art. 1050 CCCN).
Responsabilidad	No hay una norma expresa sobre la extinción de garantías de saneamiento.	Extinción de Evicción: Una vez prescrito, ya no hay responsabilidad por vicios antiguos.
	Bibliografía	Bibliografía

	Echevarría (2024) ¿Es la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio título suficiente para cancelar la inscripción de la garantía hipotecaria?	Lamber (2017) eficacia subsanatoria de la prescripción adquisitiva en los títulos inmobiliarios
--	--	---

OE5. Verificar si el derecho de propiedad se vulnera con la prescripción adquisitiva de dominio de acuerdo con el marco legal peruano y argentino

Punto de análisis	Marco legal peruano	Marco Legal Argentino
Plazo Extraordinario	10 años (relativamente corto)	20 años (Plazo Largo) Ley 14.159 lo exige como prueba compuesta. Esto mitiga la vulneración, pues demuestra que el dueño original desatendió sus cargas públicas durante dos décadas, mientras otro las asumió.
Justificación	Seguridad Jurídica y formalización (prioriza que los bienes inmuebles se incorporen al tráfico económico (que puedan venderse, hipotecarse o heredarse con título) por encima de la protección perpetua del propietario negligente. La Seguridad Jurídica aquí se entiende como la certeza de quién es el poseedor actual que explota el bien).	Función social y saneamiento de títulos (no busca solo "formalizar papeles", sino validar que el poseedor ha mantenido una relación viva y productiva con la tierra durante dos décadas. Los 20 años actúan como una barrera de protección para el dueño original; se considera que el dueño hizo un abandono tácito que justifica el saneamiento de títulos a favor de quien sí aprovechó el recurso.) Ley 14.159 lo exige como prueba compuesta. El pago de impuestos cronológicamente Esto mitiga la vulneración, pues demuestra que el dueño original desatendió sus cargas públicas durante dos décadas, mientras otro las asumió.
Vulneración	Alta, por plazo breve y falta de coherencia con el – Artículo 968 CC. causales de extinción de la	Moderada justificada en la desidia prolongada (20 años) del dueño. (no hay una "expropiación

	<p>propiedad inc. 4 abandono del bien (20 años pasa al Estado)</p> <p>_Corte Interamericana de Derechos Humanos Artículo 21 Derecho a la propiedad privada Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.</p>	<p>arbitraria" porque el tiempo otorgado al dueño para defender su derecho es sumamente extenso (una generación entera). La vulneración se ve mitigada porque el ordenamiento jurídico le da múltiples oportunidades procesales para interrumpir la prescripción. Además, al no ser retroactiva la sentencia, se protegen los actos jurídicos realizados por el dueño original antes de que se cumpla el plazo, evitando un perjuicio injustificado a terceros.) exigencia de una prueba rigurosa (testigos, planos de mensura, recibos). algunas deberán ser cronológicamente</p>
<p>Efecto de la Sentencia</p>	<p>Declarativo (El derecho de propiedad nace automáticamente en el momento exacto en que el poseedor cumple con el último día del plazo (10 años en la extraordinaria) El Juez no "crea" el derecho de propiedad en ese momento, sino que simplemente reconoce oficialmente una situación que ya ocurrió en la realidad.</p>	<p>Declarativo, La sentencia debe fijar la fecha exacta en la que se cumplió el plazo de 20 años. Los efectos del dominio se producen desde esa fecha fijada, no antes. (sin retroactividad al inicio de la posesión) Ejemplo, si el dueño original hipotecó la casa en el año 15 de la posesión, esa hipoteca podría seguir siendo válida porque en ese momento el poseionario aún no era el dueño legal bajo este régimen</p>

V DISCUSION

En el trabajo de investigación se recogieron los siguientes resultados:

5.1. Según el objetivo específico: Identificar las condiciones fácticas exigibles para pretender la declaración de propietario de un inmueble vía prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina, los hallazgos encontrados permitieron identificar una convergencia en la base dogmática de la usucapión, pero una divergencia profunda en la política legislativa de protección a la propiedad. Según el análisis comparativo, ambos ordenamientos jurídicos exigen que la posesión sea continua, pacífica, pública y con animus domini; sin embargo, existe una diferencia en cuanto al rigor temporal de los hechos para que se transformen en derecho de propiedad ya que varían drásticamente. En el Perú, según Malca et al. (2022), analiza el artículo 950 del Código Civil, y define que los legisladores han optado por un modelo de "formalización ágil", donde el plazo de 10 años para la prescripción larga predomina la explotación económica y la función social del bien sobre la inactividad del que tiene la titularidad del bien. Todo lo contrario, es en Argentina, la entrada en vigencia del CCCNA (artículos 1897 al 1899) y la doctrina de Grilli (2026) demostraron que un sistema debe ser mucho más protector sobre la estabilidad del dominio. La exigencia de 20 años para la prescripción larga (el doble que en Perú) actúa como una salvaguarda de seguridad jurídica que castiga la negligencia del propietario original solo ante un abandono excesivamente prolongado. Esta diferencia significativa de una década evidencia que, el sistema peruano es facilitador para el saneamiento de la propiedad informal, mientras que el sistema argentino salvaguarda y evita tan ligeramente el despojo de los titulares inscritos, otorgándoles un margen de reacción en el tiempo mucho mayor ante ocupaciones de terceros. En cuanto a los elementos diferenciales de la prescripción corta, se observó que en Perú el plazo es de 5 años con justo título y buena fe, mientras que en Argentina se mantiene en 10 años. Confirmando de esta forma que a pesar de la presencia de un documento que aparente ser válido (justo título), el legislador argentino es bastante cauteloso y exige una consolidación temporal más robusta. En conclusión, la discusión revela que, aunque los requisitos fácticos de comportamiento posesorio son prácticamente idénticos en ambos países, vemos que el factor tiempo es el elemento principal que marca la jerarquía de valores de cada sistema: el Perú apuesta por la movilidad de la propiedad en menor tiempo y

facilidad en los requisitos y Argentina por su indisponibilidad y seguridad registral a largo plazo con requisitos más exigentes.

Los resultados de esta investigación fueron comparados con el trabajo realizado por Alberdi (2024) titulado “Enseñanzas de la prescripción adquisitiva en clave convencional. Casos especiales” al precisar las condiciones fácticas exigibles en el sistema argentino, tales como la posesión ostensible por 20 años para la prescripción larga y el justo título con buena fe para la breve. Su análisis realizado permitió contrastar cómo estos requisitos materiales actúan como herramientas de saneamiento y seguridad jurídica en contextos de crisis, existen grandes diferencias con la realidad fáctica peruana. Asimismo, las precisiones de Alberdi sobre el uso de la usucapión para regularizar situaciones de herederos o poseedores con documentos de compraventa presentan un marco comparativo valioso para evaluar si en el Perú se exigen estándares probatorios similares. De este modo, el estudio proporcionó la base dogmática necesaria para determinar si la configuración de los presupuestos fácticos en Argentina ofrecía una protección superior frente a la desidia del titular registral. Así, la investigación de Alberdi valida la necesidad de profundizar en los hechos materiales que legitiman el acceso a la propiedad inmueble en ambos países.

5.2. En cuanto a los resultados obtenidos para el segundo objetivo: Identificar a las autoridades con potestad legal para atender pretensiones de prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina. Lo que revela que el sistema peruano prioriza la eficacia y el acceso mediante diversas autoridades (notarial, administrativa y judicial), delegando funciones a notarios y organismos administrativos como COFOPRI y los Gobiernos Regionales para atender casos de naturaleza no contenciosa o de interés social. Esta multiplicidad de vías sugiere una política de Estado orientada a reducir la carga del Poder Judicial y acelerar el saneamiento de predios urbanos y rurales. Sin embargo, esta flexibilidad conlleva el riesgo de una menor rigurosidad en el control de pruebas en comparación con la vía judicial, aunque permite una respuesta más ágil. Adaptándose a la masividad de la posesión informal en el país. En cambio, el sistema argentino prioriza la seguridad jurídica y el debido proceso, manteniendo la declaración de propiedad bajo un estricto control jurisdiccional reforzando la idea de que la usucapión, al ser un proceso que afecta el derecho constitucional de propiedad, debe tramitarse exclusivamente ante un juez mediante un juicio ordinario de "*litis contestatio*". A diferencia del Perú, donde existe la vía

notarial para casos sin oposición, en Argentina la figura siempre se entiende como contenciosa, exigiendo una amplitud de debate y prueba que solo el Poder Judicial puede garantizar. Si bien existen mecanismos administrativos como la Ley Pierri (Ley 24.374) para regularizar la vivienda social, estos no constituyen una "*prescripción*" en el sentido estricto del Código Civil, sino un régimen de excepción para sectores vulnerables que requiere una consolidación temporal posterior. Esta diferencia institucional explica por qué en el Perú la prescripción es vista como una herramienta de gestión pública para el saneamiento, mientras que en Argentina es entendida primordialmente como una garantía de justicia civil que requiere la intervención de un magistrado.

Los resultados de la investigación fueron comparados con el trabajo realizado de Gallegos (2020), "La oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y su problemática" ya que su investigación se centra precisamente en la facultad de la autoridad notarial para gestionar procesos de prescripción adquisitiva en el Perú. Gallegos examina críticamente la potestad legal del notario y cómo la configuración normativa de esta autoridad permite interrupciones mediante oposiciones ilegítimas. Este aporte es fundamental para tu objetivo, pues te permite identificar y cuestionar la competencia de las autoridades no judiciales en el sistema peruano, proporcionando un punto de contraste directo con el sistema argentino, donde la autoridad con potestad exclusiva es el juez. De este modo, el estudio de Gallegos sirve para fundamentar la comparativa sobre qué tipo de autoridad (notarial o judicial) ofrece mayores garantías de seguridad jurídica y control frente a malas prácticas como el tráfico de terrenos, permitiendo cumplir con la identificación de los sujetos con potestad legal.

5.3. Para el tercer objetivo específico: Identificar los procedimientos aplicables para pretender la declaración de propietario de un inmueble vía prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina, los resultados revelaron una divergencia procedimental que responde a las realidades sociales de cada nación. En el Perú, se identifica un sistema de "flexibilidad procedimental". El ordenamiento permite que el administrado elija entre la vía judicial (proceso abreviado), la vía notarial (Ley 27157) o la administrativa (COFOPRI/GORES). Esta multiplicidad de rutas, según se desprende de la naturaleza de los cuadros analizados, tiene como fin último el saneamiento masivo de la propiedad. La vía notarial, en particular, destaca por su eficiencia en casos no contenciosos, permitiendo que un acta de presencia sustituya a la larga espera de un proceso judicial, siempre que no exista

oposición. Asimismo, la intervención estatal a través de COFOPRI representa un modelo de gratuidad y oficio que no tiene un equivalente directo en la justicia civil ordinaria de otros países de la región.

Por el contrario, en Argentina, el procedimiento se caracteriza por su "rigor formal y unidad jurisdiccional". El Juicio Ordinario de Usucapión es la regla general, exigiendo requisitos preprocesales estrictos como la presentación de un "Plano de Mensura aprobado por Catastro" antes de siquiera admitir la demanda. A diferencia del Perú, donde el notario tiene un rol protagónico, en Argentina la vía notarial no tiene potestad para declarar la propiedad, reforzando la idea de que la usucapión es un "juicio de conocimiento" con amplitud de debate. Si bien la Ley Pierri (24.374) ofrece una vía administrativa, los resultados muestran que no es una prescripción de pleno derecho inmediata, sino un proceso de consolidación que requiere diez años adicionales de inscripción para convertirse en dominio perfecto. Esto marca una diferencia crítica: en Perú, el título administrativo de COFOPRI es final; en Argentina, el acta de la Ley Pierri es solo el inicio de un periodo de espera legal. Por lo que se considera que el procedimiento peruano está diseñado para la resolución inmediata de la informalidad, asumiendo el riesgo de una menor rigurosidad a cambio de una mayor cobertura. En cambio, el procedimiento argentino está diseñado para la máxima protección del derecho de propiedad preexistente, imponiendo etapas procesales largas y costosas que garantizan que el titular registral tenga múltiples oportunidades de defensa. Esta comparación sugiere que el éxito de la prescripción en el Perú depende de su agilidad institucional, mientras que en Argentina depende de la contundencia de la prueba judicial en un proceso de largo aliento.

Este trabajo de investigación fue comparado con lo realizado por Mendo (2021), que desarrolló el estudio titulado "Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas - 2020" donde analizó la viabilidad de la sede municipal como una vía alterna a la judicial y notarial en el Perú. Su investigación es fundamental para el análisis comparativo, ya que evidencia la tendencia peruana hacia la diversificación y simplificación procedimental con el fin de reducir la carga procesal y los costos de saneamiento. Esta premisa permite contrastar de manera crítica el modelo nacional frente al sistema argentino, donde la Ley 14.159 de catastro de este país establece un procedimiento estrictamente judicial y contencioso como única garantía de seguridad jurídica. De este modo, el aporte de Mendo

proporciona el sustento necesario para evaluar si la multiplicidad de vías procedimentales en el Perú facilita el abuso del derecho o si, por el contrario, representa una solución eficaz frente al rigorismo del proceso unitario en Argentina. Así, ambos estudios convergen en la fiscalización de las rutas legales que permiten la declaración de propiedad, permitiendo determinar qué diseño procesal equilibra mejor la celeridad con la protección del titular registral.

5.4. Según el cuarto: Identificar las consecuencias jurídicas de la declaración de propietario vía prescripción adquisitiva de dominio: Trajo como resultado de la investigación es que nos revela una divergencia fundamental en la naturaleza jurídica de la usucapión en ambos sistemas. En el Perú, se observa que la declaración de propiedad tiene una consecuencia de ruptura originaria; sin embargo, esta no alcanza una eficacia liberatoria automática sobre los gravámenes. Como sostiene Echevarría (2024), la falta de norma expresa y el respeto al derecho de defensa del acreedor hipotecario generan una incertidumbre registral, donde la hipoteca persiste salvo mandato judicial específico tras el emplazamiento del banco. Por el contrario, en Argentina, bajo la óptica de Lamber (2017) y el CCCN, la consecuencia jurídica es de subsanación y continuidad. Mientras que en Perú la usucapión busca "matar" el derecho anterior, en Argentina se utiliza para "curar" títulos defectuosos, permitiendo incluso la convalidación de hipotecas previas (Art. 1885 CCCN) para no afectar el tráfico comercial. Asimismo, resalta la diferencia en la retroactividad: total en Perú frente a una limitada en Argentina (Art. 1905 CCCN).

El trabajo de investigación fue comparado con el trabajo de Villacorta (2025) (2025) en el estudio titulado ¿Realmente la jurisprudencia peruana contempla a la usucapio libertatis ante la ejecución de la hipoteca? Efectos de la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio. Este estudio se relaciona con el trabajo de investigación ya que busca identificar las consecuencias jurídicas de la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva. Porque aborda un aspecto crítico de estas consecuencias que es el usucapio libertatis, es decir, el efecto liberador de la sentencia frente a gravámenes previos como la hipoteca. La relevancia radica en que, mientras la declaración de propiedad extingue el derecho del titular anterior, persiste una incertidumbre jurídica sobre si dicha sentencia también debe extinguir automáticamente las cargas inscritas. Por lo tanto, este antecedente proporciona una base teórica y jurisprudencial fundamental para analizar si una de las consecuencias jurídicas de

la usucapión en el Perú es la entrega de un título 'limpio' de gravámenes o si, por el contrario, el nuevo propietario debe asumir las obligaciones reales constituidas por el dueño anterior.

5.5. Con respecto al quinto y último objetivo: Verificar si el derecho de propiedad se vulnera con la prescripción adquisitiva de dominio de acuerdo con el marco legal peruano y argentino: tenemos que la investigación demostró que existe una disparidad sustancial en la protección del derecho de propiedad entre ambos ordenamientos, siendo el sistema peruano el que presenta una mayor intensidad de vulneración debido a su vertiente puramente operativa de formalización. Mientras que en Argentina el plazo de 20 años actúa como una barrera de razonabilidad que castiga la desidia prolongada bajo el principio de función social, en el Perú el plazo de 10 años prioriza la celeridad del tráfico económico sobre la estabilidad del dominio original. Esta brevedad normativa en el marco peruano entra en conflicto directo con el Artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, pues facilita la privación de la propiedad sin una justificación de utilidad pública proporcional ni indemnizadora, contraviniendo además la coherencia interna del Código Civil (Art. 968 inciso 4) que exige el doble de tiempo para que un bien pase al Estado por abandono. Asimismo, la operatividad de la sentencia en Argentina ofrece una garantía superior a terceros de buena fe al no ser retroactiva, protegiendo gravámenes previos como hipotecas, a diferencia del modelo peruano donde el nacimiento automático del derecho al cumplirse el plazo genera una zona de incertidumbre para los acreedores del dueño original.

El trabajo de investigación fue comparado con el trabajo de Cordano & Meza (2025) , quienes realizaron la investigación titulada “La prescripción adquisitiva de dominio vulnera el derecho a la propiedad” en cuanto a la validación y sustento doctrinal, ya que el estudio previo proporciona la evidencia necesaria para verificar que, en el marco legal peruano, la prescripción adquisitiva de dominio vulnera el derecho a la propiedad. Esta conexión se manifiesta en tres puntos clave: primero, el antecedente confirma la existencia de una contradicción normativa, donde la seguridad jurídica otorgada por la Sunarp se ve superada por procesos de prescripción que no consideran el título de propiedad como un derecho económico constitucional de primer orden; segundo, identifica que la vulneración ocurre por deficiencias procesales en las vías notarial y administrativa, donde la falta de una evaluación rigurosa de los requisitos permite que la mala fe despoje al propietario de su bien; Por lo que se consideró que el estudio sirve como un marco de referencia crítico que demuestra que el "mero abandono temporal" bajo la legislación actual es insuficiente para justificar la pérdida del dominio, validando así la necesidad de la investigación de

verificar cómo estas ambigüedades legales impactan directamente en la protección del patrimonio frente a actos dolosos o procedimientos ambiguos.

VI CONCLUSIONES

- El trabajo de investigación concluye que, aunque ambos países comparten los requisitos de posesión pacífica, pública y continua, el marco legal argentino es significativamente más protector de la propiedad privada al exigir plazos de 20 años para la prescripción larga, frente a los 10 años del sistema peruano. Esta diferencia de una década demuestra que la legislación peruana prioriza la celeridad en la formalización de predios, mientras que la argentina impone una barrera temporal más alta para garantizar la estabilidad del dominio original.
- Se determina que en el Perú existe un modelo de descentralización administrativa y notarial, permitiendo que órganos como COFOPRI, Gobiernos Regionales y notarios declaren la propiedad para agilizar el saneamiento. Por el contrario, en Argentina prevalece la exclusividad judicial, donde solo un magistrado tiene la potestad de privar de su derecho a un titular registral, asegurando un control de legalidad más estricto y centralizado que el sistema peruano.
- Se establece una diferencia crítica en el estándar de convicción: el sistema argentino exige una prueba cronológica y compuesta, donde el poseedor debe demostrar la evolución del inmueble mediante un "mosaico probatorio" (fotos fechadas, facturas de mejoras y pagos de impuestos realizados de forma correlativa durante 20 años). En contraste, el sistema peruano es más flexible y pragmático, aceptando pagos de impuestos acumulados o actuales y centrando su fuerza en la inspección judicial, lo que facilita el acceso a la propiedad, pero reduce el rigor sobre la continuidad histórica de la posesión.
- En cuanto a las consecuencias jurídicas en Perú.: se tiene como resultado una propiedad "nueva" pero potencialmente gravada, mientras que en Argentina es una propiedad "saneada" que garantiza la seguridad del mercado inmobiliario.
- Se concluye que la consecuencia jurídica en el Perú es de ruptura originaria, aunque con una grave deficiencia registral: la sentencia no cancela automáticamente las hipotecas si el acreedor no fue emplazado, generando títulos "manchados". En cambio, el modelo argentino actúa bajo un principio de subsanación, donde la prescripción "cura" el título anterior y, según el artículo 1885 del CCCN, puede incluso convalidar gravámenes previos para no romper la cadena de seguridad del tráfico inmobiliario.

Se determina que la prescripción adquisitiva en el Perú sacrifica la seguridad jurídica del titular registral en favor de una titulación masiva y acelerada, Sin embargo, el riesgo de afectación es mayor debido a la brevedad de los plazos y la multiplicidad de vías no judiciales. Mientras que en Argentina mitiga cualquier riesgo de vulneración mediante un plazo extenso de 20 años y una exigencia probatoria histórica que garantiza que la pérdida del bien sea una consecuencia directa de una desidia total y prolongada del dueño, y no de una deficiencia procedimental

Para concluir la verificación de estos objetivos, demuestra que en ambos países la prescripción es un mecanismo constitucionalmente válido. Sin embargo, el estándar de protección en Argentina es más elevado debido a la extensión del plazo y la reserva judicial exclusiva. En el Perú, la protección del dueño frente a una posible vulneración depende críticamente de la calidad de la calificación registral y del estricto cumplimiento de las reglas de emplazamiento, especialmente cuando existen cargas como hipotecas que, de ser canceladas sin intervención del acreedor, sí constituirían una vulneración efectiva al derecho de propiedad de los terceros.

RECOMENDACIONES

_Se sugiere modificar o complementar el artículo 950° del Código Civil para establecer que la prueba de la posesión no solo sea libre, sino compuesta y cronológica, prohibiendo que la acreditación del plazo se base únicamente en pagos de impuestos acumulados o constancias administrativas recientes. Se debería seguir el modelo argentino, ya que el sistema peruano debería exigir que el poseedor presente pruebas que cubran de manera fraccionada y sucesiva todo el periodo de 10 años (por ejemplo, recibos, fotos o documentos distribuidos año tras año).

_Se debería restringir la potestad de los notarios y órganos administrativos para declarar la propiedad en casos donde el inmueble presente cargas o gravámenes vigentes (hipotecas o embargos), o en su contrario, las notarías no deberían tener la potestad de ejercer la acción de prescripción reservando estos expedientes exclusivamente a la vía judicial. Esta medida garantizaría que el acreedor sea emplazado correctamente bajo el control de un magistrado, evitando así la duplicidad de títulos y la vulneración del derecho de propiedad frente a terceros.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acuerdo Plenario de Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (La Comisión de Actos Preparatorios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 12 de 2021).
mg.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/12/Pleno-Jurisdiccional-Nacional-Civil-y-Procesal-Civil-LPDerecho.pdf?_gl=1*17f9bta*_ga*NjYzNzUyNDY0LjE2NzM4Mzk3NDA.*_ga_CQZX6GD3LM*MTY5MDc5NzE4Mi4yODguMS4xNjkwNzk3MjIzLjE5LjAuMA.
- Alberdi I., L. (2024). *Enseñanzas de la prescripción adquisitiva en clave convencional. Casos especiales*. Argentina: Repositorio de la Universidad del Plata.
https://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/176690/Documento_completo.pdf-PDFA.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Aliste S., P. A. (2022). *Derecho de la posesión*. Santiago de Chile: Repositorio académico de la Universidad Nacional de Chile.
<https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/187042>
- Anauati, S. F. (1 de ago. de 2022). *Olegisar*. Observatorio Legislativo Argentino :
<https://olegisar.org/ley-24-374-de-inmuebles-una-ley-nacional-y-veinticuatro-realidades-distintas/>
- Arauco P., A. A. (2024). La prescripción del ‘propietario’ y su impacto en la solución de los problemas vinculados a la determinación del derecho de propiedad. *Themis revista de Derecho* (85). doi:<https://doi.org/10.18800/themis.202401.011>
- Aucaylle C., A. (21 de 09 de 2020). *L.P.Pasión por el derecho*.
<https://lpderecho.pe/proceso-desalojo-ocupación-precaria-afecta-derecho-debido-proceso-cuando-demandado-alega-usucapion-análisis-iv-casatorio-pleno-civil/>
- Avendaño V., J. (2019). *Derechos reales*. Lima: Fondo editorial de la Universidad Católica del Perú.
<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf>
- Azcona, M. (11 de 2013). *Facultad de Psicología, Universidad Nacional de La Plata*. Instituto de Investigaciones en Psicología:

https://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/45512/Documento_completo.pdf?sequence=1

Belaga, J. D. (2004). La mensura es considerada como acto jurídico en el marco del Código Civil. En M. Álvarez, *El Catastro en Argentina en los últimos 50 años y una visión del Catastro en Brasil* (págs. 27, 28, 29). Argentina: Federación Internacional de Geómetras.
<http://www.bibliotecacpa.org.ar/greenstone/collect/libagr/index/assoc/HASH7770.dir/doc.pdf>

Bernal, C. A. (2010). La justificación en una investigación. En C. A. Bernal, & O. F. Palma (Ed.), *Metodología de la investigación* (tercera edición ed., pág. 211). Colombia, Colombia : Pearson Educación de Colombia Ltda.,
https://drive.google.com/file/d/0B8EmEr33n6VkrmtweTF5d3NmNWM/view?resourcekey=0-wxkHCagioLp_sRAG4dy7hw

Bullard G., A. (01 de 10 de 2014). La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble. *Themis*, 77. file:///C:/Users/HOME/Downloads/10675-Texto%20del%20art%C3%ADculo-42357-1-10-20141024%20(1).pdf

Casación 61-2018 Lima Este (Corte Suprema de Justicia de la República Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente 11 de 08 de 2020).
<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/02/Casacion-61-2018-Lima-Este-LP.pdf>

Casación N° 2825-2017 Lima Sur. (04 de 2021). *L.P. Pasión por el derecho*.
https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/04/Casacion-2825-2017-Lima-Sur-LP.pdf?_gl=1*p275k7*_ga*NjYzNzUyNDY0LjE2NzM4Mzk3NDA

Castillo M., J. C. (2023). El derecho a la propiedad y su vulneración mediante la prescripción adquisitiva . *Sapientia & Iustitia*(8), 118-119.
file:///C:/Users/HOME/Downloads/EL+DERECHO+A+LA+PROPIEDAD+Y+SU++VULNERACI%C3%93N+MEDIANTE+LA+PRESCRIPCI%C3%93N++ADQUISITIVA,+Juan+Carlos+Castillo+Matute.pdf

Coca G., S. J. (27 de Agosto de 2020). *L.P. Pasión por el derecho*.
https://lpderecho.pe/prescripción_adquisitiva_de_dominio-derechos-reales/

- Coca.G., j. (27 de 08 de 2020). *L.P.Pasión por el derecho*.
https://lpderecho.pe/prescripción_adquisitiva_de_dominio-derechos-reales/
- Código Civil Comercial de la Nación Argentina. (01 de 10 de 2014). *Argentina.Gob.ar*.
<https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26994-235975/actualizacion#>
- Código Civil Peruano. (2025). Derechos Reales Principales. En *Código Civil Peruano jurisprudencia relevante actual* (tercera edición ed., págs. 307-315). Lima: Astros SAC.
- Código Civil y Comercial de la Nación Aprobado por ley 26.994. (2014). Libro Cuarto Derechos Reales Titulo I Disposiciones generales Capitulo I Principios comunes . En M. d. nacion, *Código Civil y Comercial de la Nación decreto 1795/2014* (págs. 294-298). Argentina, Argentina : Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, Sarmiento 329, C.P. 1041AFF, C.A.B.A.
- Concepto*. (19 de 10 de 2024). <https://concepto.de/tecnicas-de-investigación/>.
- Congreso de la Republica del Perú. (2001). *página web del Congreso de la República del Perú*.
<https://www2.congreso.gob.pe/sicr/tradocestproc/clproley2001.nsf/pley/E9336EF0B0E5E97505256DA9005F5537#:~:text=%E2%80%9C%20Para%20que%20se%20adquiera%20la,objetada%20judicialmente%20en%20su%20origen.>
- Constitución de la Nación Argentina Ley 24430. (22 de 08 de 1994). *Dirección Nacional Electoral*. Ministerio del Interior :
https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/constitucion_de_la_nacion_argentina.pdf
- Constitución del Perú. (06 de 2022). *Ministerio de Justicia*.
<https://spijweb.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2022/06/constitucion-2022.pdf>
- Constitución del Perú. (06 de 2022). *Ministerio de la Justicia*.
<https://spijweb.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2022/06/constitucion-2022.pdf>

Cordano M., A. R. (2025). *La Prescripción Adquisitiva de Dominio Vulnera el Derecho a la Propiedad*. Universidad Peruana de Ciencias e Informática , Lima. Lima: Repositorio UPCI.

Cornejo Q., E. K. (2008). Evolución histórica del concepto de propiedad*. *Revista de estudios de historiadores jurídicos*, 345-385. <https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/12/CL2.1.-CORDERO-Eduardo.-Evoluci%C3%B3n-hist%C3%B3rica-propiedad.pdf>

Corte Superior de Justicia de Lima Norte. (2020). Pleno Jurisdiccional Distrital virtual en materia Civil y Procesal Civil. En C. S. Norte, *Pleno Jurisdiccional Distrital virtual en materia Civil y Procesal Civil*. Lima: Centro de Investigación Judicial del Poder Judicial.
https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/e4bd4300414397d1a79cbf5aa55ef1d3/MATERIAL+DE+LECTURA_CSJLN_PJDCPC.pdf?MOD=AJPERES

Del Maestro, G. M. (10 de 2015). Apuntes sobre el derecho de propiedad a partir de sus contornos constitucionales . *Foro Jurídico*, 98.
<file:///C:/Users/HOME/Downloads/13803-Texto%20del%20art%C3%ADculo-54962-1-10-20150831.pdf>

Deunatesis. (5 de 12 de 2024). *Deunatesis*. <https://deunatesis.com/procesamiento-y-analisis-de-datos/>

Diario el Peruano. (09 de 04 de 2017). La prescripción adquisitiva permite adquirir propiedad. *El Peruano*. <https://elperuano.pe/noticia/53772-la-prescripción-adquisitiva-permite-adquirir-propiedad>

Diario Oficial el Peruano. (2023). Código Civil Decreto Legislativo N°295. *Diario Oficial el Peruano*, pág. 96.
<https://diariooficial.elperuano.pe/Normas/obtenerDocumento?idNorma=60>

Echevarría C., J. E. (4 de enero de 2024). *Enfoque Derecho* . Thémis : <https://enfoquederecho.com/es-la-sentencia-que-declara-la-prescripcion-adquisitiva-de-dominio-título-suficiente-para-cancelar-la-inscripción-de-la-garantía-hipotecaria/>

- Enciclopéda Significados. (06 de 01 de 2021). *Significados.com*.
<https://www.significados.com/tipos-de-investigación/>
- Escuela de Posgrado de la Universidad Ricardo Palma. (2020). Marco Metodológico. En B. d. Palma, *Manual I Elaboración de proyecto de tesis* (págs. 16-38). Lima. <file:///C:/Users/HOME/Desktop/ALUMNOS%202024%20-%202022/manual-i-elaboracion-del-proyecto-epg-ano-2020-uga-epg.pdf>
- Esquivel, M. (2026). *Tesis y Máster*. <https://tesisymasters.es/análisis-de-datos-que-es-como-hacerlo-y-por-que/>
- Gallegos S., W. J. (2020). *La oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y su problemática*. Universidad Nacional Federico Villarreal. Lima : repositorio institucional. <https://repositorio.unfv.edu.pe/handle/20.500.13084/4423>
- García C., C. A. (2021). *Informe Jurídico de Expediente Civil N° 00009-2014-0-2208-SP-CI-01*. Lima: Repositorio USMP.
https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/9356/garcia_cca.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Gatti E., A. (2022). *El Derecho Real: elementos para una teoría general*. Buenos Aires, Argentina : Abeledo Perrot. <https://fundacion-rama.com/wp-content/uploads/2022/04/2382.-El-Derecho-real-%E2%80%A6-Gatti-y-Alterini.pdf>
- Gatti, F. (31 de julio de 2024). Instituto de Derecho Registral - Comisión de Asuntos Registrales - Comisión de Gestión profesional y herramientas tecnológicas. *Aspectos teóricos y prácticos de la Ley 24.374 (Ley Pierri)*. (V. Scoccia, Entrevistador) internet. Vía Zoom, Auditorio - Colegio de Abogados de Rosario. <https://www.colabro.org.ar/agenda/actividades/aspectos-teoricos-y-practicos-de-la-ley-24374-ley-pierri-31-07-2024-4588>
- Gimeno, R. (03 de 2011). *Colegio de Escribanos de Argentina*. Revista del Notario 903: <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/56077.pdf>

Grilli, M. (2026). *Juridicamente*. https://juridicamente.org/requisitos-para-prescripcion-adquisitiva/#Requisitos_adicionales_capacidad_de_las_partes_y_restricciones_legales

Gutierrez V., C. A. (2022). *UNMSM*.
[https://ins.gob.pe/repositorioaps/0/2/not/not_formulaci3n_proyectosensalud/clase_6%20\(definicion%20operacional%20de%20variables\).pdf](https://ins.gob.pe/repositorioaps/0/2/not/not_formulaci3n_proyectosensalud/clase_6%20(definicion%20operacional%20de%20variables).pdf)

Hernandez Sampieri, R. (2020). *Diseño de la Investigación*. En R. Hernandez Sampieri, *Metodología de la Investigación* (sexta edición ed., pág. 73). México: Interamericana Editores .
<https://editorial.inudi.edu.pe/index.php/editorialinudi/catalog/download/90/133/157?inline=1>

Herrera, E. (02 de 08 de 2011). *Herrera & Flamenco*.
<https://www.esderecho.com.ar/requisitos-para-la-usucapion-o-prescripci3n-adquisitiva-de-inmuebles/>

Herrera, M. (2015). Capítulo 2 Adquisición, transmisión, extinción, y oponibilidad. En F. J. Causse, & D. N. Jurídica. (Ed.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado* (Primera edición, págs. 12-27). Buenos Aires, Argentina: Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, Presidencia de la Nación. https://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo-comentado/CCyC_Nacion_Comentado_Tomo_V.pdf

Huallpa C., A. (19 de 12 de 2020). *IUS LATIN*. Revista Latinoamericana de Derecho: <https://iuslatin.pe/seguridad-estatica-y-seguridad-dinamica-en-la-rueda-del-registro-a-quien-favorece-el-registro/>

Jurisprudencia, Exp. N.º 03258-2010-PA/TC (Tribunal Constitucional 20 de 04 de 2011).
<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2011/03258-2010-AA.html>

Jutterpeker, J. (02 de 2012). *Revistas perspectivas de las ciencias económicas y Jurídicas*.
doi:<http://dx.doi.org/10.19137/perspectivas-2012-v2n2a05>

Lamber, N. D. (15 de 05 de 2017). *Revista del Notario*. <https://www.revista-notariado.org.ar/index.php/biografia/nestor-daniel-lamber/>

Ley N° 29618 Ley que establece que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal. (13 de 06 de 2017). *L.P.Pasión por el Derecho*. <https://lpderecho.pe/ley-29618-ley-que-establece-la-presuncion-de-que-el-estado-es-poseedor-de-los-inmuebles-de-su-propiedad/>

Ley N° 27333 - Complementaria a la Ley 26662 de Asuntos Contenciosos de Competencia Notarial. (30 de 07 de 2003). *Gaceta Jurídica*.
https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/LEY%20N%C2%BA27333_LALEY.pdf

Ley Nacional 26160 ley de relevamiento territorial de comunidades indígenas. (29 de 2006). *Ministerio de Justicia* . Argentina .gob.ar:
<https://www.argentina.gob.ar/derechoshumanos/inai/ley26160>

Ley N° 27157 Ley de regularización de edificaciones ,del procedimiento para la declaratoria de fabrica y del regimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común. (20 de julio de 1999). *Ministerio de Justicia y Derechos Humanos* . Gobierno del Perú: https://spijweb.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2020/08/LEY_27157.pdf

Lopez C., A. (2024). *Usucapion prescripción adquisitiva*.
<https://usucapion.info/prescripcion-adquisitiva-argentina/juicio/>

Macias, A. B. (2023). En *Metodología de la investigación cualitativa una perspectiva interpretativa*. México: Benessere. Centro de Intervención para el Bienestar Físico y Mental A.C. <https://upd.edu.mx/PDF/Libros/MetodologíaInvestigación.pdf>

Magallanes C., A. L. (2020). *Constancias de posesión en detrimento del derecho a la propiedad*. Lima: Repositorio de la Universidad Federico Villarreal.
<https://hdl.handle.net/20.500.13084/5150>

Malca., J. A. (15 de 05 de 2022). Desarrollo jurisprudencial de la prescripción adquisitiva de dominio. (F. d. Antenor, Ed.) *Revista Actualidad Jurídica Informe especial* (342), 15-18.

file:///C:/Users/HOME/Desktop/ALUMNOS%202025/TESIS%20IV%20SUSANA/5.-AJ-342-MAYO-11-46.pdf

Mejorada, M. (05 de 09 de 2022). *Mejab Mejorada Abogados*.

<https://www.mejab.pe/post/titulaci%C3%B3n-de-predios-rurales-y-posesi%C3%B3n>

Mendo M., E. L. (2021). *Saneamiento de propiedades inmuebles a través de prescripción adquisitiva del dominio de predios, en sede municipal del distrito de Comas - 2020*. Universidad César Vallejo. Lima: Repositorio de la Universidad Cesar Vallejos. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/80600>

Ministerio de Justicia de Argentina. (29 de 09 de 1952). *Catastro Nacional Ley N° 14159*. www.argentina.gob.ar: <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-14159-227217/texto>

Mosquera R., N. (01 de 06 de 2013). *Derecho y cambio social*.

www.derechocambiosocial.com: https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/10/LA_PRESCRIPCION_ADQUISITIVA_DE_DOMINIO_N.pdf

Oliva G., J. A. (05 de 08 de 2022). Desarrollo jurisprudencial de la prescripción adquisitiva de dominio. *Actualidad Jurídica*. <https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/08/5.-AJ-342-MAYO-11-46.pdf>

Ortega C. de A, A. (2012). El Usucapión. En *Derecho privado romano* (págs. 181-183). <https://www.derechoromano.es/2012/08/usucapion.html>

Ortiz L., M. E. (2021). *Administración de baldíos inadjudicables mediante los contratos de derecho de uso en Colombia desde el 2018*. Colombia: Repositorio de la Universidad Católica de Colombia. <https://hdl.handle.net/10983/25797>

Pacheco R., D. L. (13 de 08 de 2018). *L.P.Pasión por el derecho*.

<https://lpderecho.pe/requisitos-prescripcion-adquisitiva-dominio-casacion-2536-2011-santa/>

- Palomino M., J. F. (12 de 2008). (U. N. Marcos, Ed.)
file:///C:/Users/HOME/Downloads/Dialnet-
ConstitucionSupremaciaConstitucionalYTeoriaDeLasFu-3163754.pdf
- Perez M, A. F. (2024). *Informe jurídico sobre expediente N° 02127-2014-0-0401-JR-CI-01*. Universidad de San Martín de Porres . Lima: Repositorio de la Universidad de San Martín de Porres . <https://hdl.handle.net/20.500.12727/14326>
- Pleno Jurisdiccional Distrital en Materia Civil. (24 y 25 de 09 de 2007). *Corte Superior de Justicia de Junín*. https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/09/Pleno-Jurisdiccional-Civil-Junin-2007-LPDerecho_.pdf
- Quispe R., E. V. (2021). *Condiciones para la protección del propietario poseedor con título no inscrito en los procesos sobre mejor derecho de propiedad*. Universidad Nacional del Altiplano. Puno: Repositorio Institucional Universidad Nacional del Altiplano. <https://repositorio.unap.edu.pe/handle/20.500.14082/15533>
- Revisada la Constitución de la Confederación Argentina de 1853. (2015). *Google Libros digitalizados* .
[https://books.google.com.pe/books?hl=es&lr=&id=F7hKAQAIAAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=El+derecho+de+propiedad+en+la+Constituci%C3%B3n+de+la+Naci%C3%B3n+Argentina+\(Art.+17\).&ots=2X8qTnjO90&sig=YfPOQRS-bg17SwJAX4Tw1lzJPMw&redir_esc=y#v=onepage&q=El%20derecho%20de%20](https://books.google.com.pe/books?hl=es&lr=&id=F7hKAQAIAAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=El+derecho+de+propiedad+en+la+Constituci%C3%B3n+de+la+Naci%C3%B3n+Argentina+(Art.+17).&ots=2X8qTnjO90&sig=YfPOQRS-bg17SwJAX4Tw1lzJPMw&redir_esc=y#v=onepage&q=El%20derecho%20de%20)
- Robles R., W. M. (03 de 08 de 2007). *Blog constitucional Robles*.
<http://constitucionalrobles.blogspot.com/2007/08/la-supremacia-constitucional.html>
- Semanario Jurídico Fallos y doctrinas. (29 de 11 de 2017). *La posesión para usucapir en el Código Civil y Comercial de la Argentina*. comercioyjusticia.info:
<https://comercioyjusticia.info/semanario-juridico/doctrina/la-posesion-para-usucapir-en-el-codigo-civil-y-comercial-de-la-nacion/>
- Sevilla C., F. (28 de 03 de 2023). *Mundo Juridico*. <https://mundojuridico.info/la-prescripcion-adquisitiva/>

- Sevilla C., F. (28 de 03 de 2023). *Mundo Juridico .info*. <https://mundojuridico.info/la-prescripcion-adquisitiva/>
- Siciliano, D. (12 de 04 de 2024). *Farina estudio* . <https://farinaabogados.com.ar/la-prueba-en-el-juicio-de-prescripcion-adquisitiva-larga-de-inmuebles-usucapion/>
- Stewart, L. (15 de 09 de 2019). *Atlas.ti*. <https://atlasti.com/es/research-hub/disenio-de-investigacion>
- Suárez B., G. (04 de 05 de 2023). Praescriptio longi temporis. *Questio Iuris*, 16(4), 2334 - 2367. <https://www.e-publicacoes.uerj.br/quaestioiuris/article/view/75528/49018>
- Suárez, C. V. (2019). Generalidades de la prescripción adquisitiva larga. En J. G. Alonso (Ed.), *Prescripción Adquisitiva y juicio de usucapion Manual teórico de actuación profesional con doctrina ,normativa ,jurisprudencia y modelos*. Buenos Aires , Argentina : Garcia Alonso contenidos jurídicos . https://tsjcaba.opac.ar/pgmedia/Media/PDFs/1.15257_D-15547_i.pdf
- Título II Propiedad Subcapítulo V Prescripción Adquisitiva. (2019). En *Código Civil* (abril 2019 ed., pág. 212). Lima: Jurista editores E.I.R.L.
- Valle T., A. (2022). Investigación Descriptiva y Cualitativa . En A. Valle Taiman, *La Investigación Descriptiva con enfoque cualitativo en educación* (primera ed., pág. 15). Lima, Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtenido de <https://files.pucp.education/facultad/educacion/wp-content/uploads/2022/04/28145648/GUIA-INVESTIGACION-DESCRIPTIVA-20221.pdf>
- Vasquez, M. N. (14 de noviembre de 2019). *Microjuris.com*. <https://aldiaargentina.microjuris.com/2019/11/14/usucapion-el-pago-de-impuestos-y-tasas-no-puede-ser-tomado-como-un-acto-posesorio-cuando-carece-de-periodicidad/>
- Villacorta C., M. (2025). *¿Realmente la jurisprudencia peruana contempla la usucapión libertatis ante la ejecución de la hipoteca? Efectos de la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio*. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima: Repositorio de la PUCP. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/30597>

Vitarte, A. (27 de 09 de 2012). *Academia Lab*. <https://academia-lab.com/2012/09/27/la-usucapion/>

**A
N
N
E
X
O
S**

ANEXO 01. MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO	PROBLEMA	OBJETIVOS	VARIABLE	METODOLOGÍA	
<p>REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL MARCO LEGAL VIGENTE EN EL PERÚ Y ARGENTINA 2026</p>	<p>¿Cómo se encuentra regulada la prescripción adquisitiva de dominio en el marco legal vigente en el Perú y Argentina; 2026?</p>	<p>Objetivo general Describir la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio en el marco legal vigente en el Perú y Argentina; 2026</p> <p>Objetivos específicos OE1. Identificar las condiciones fácticas exigibles para pretender la declaración de propietario de un inmueble vía prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina OE2. Identificar a las autoridades con potestad legal para atender pretensiones de prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina OE3. Identificar los procedimientos aplicables para pretender la declaración de propietario de un inmueble vía prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina OE4. Identificar las consecuencias jurídicas de la declaración de propietario vía prescripción adquisitiva de dominio OE5. Verificar si el derecho de propiedad se vulnera con la prescripción adquisitiva de dominio de acuerdo con el marco legal peruano y argentino</p>	<p>La regulación de la prescripción adquisitiva de dominio</p>	<p>Tipo de investigación</p> <p>Enfoque: cualitativo</p> <p>Nivel: descriptivo</p> <p>Diseño: no experimental – transversal</p> <p>Técnica: observación/análisis documental</p> <p>Instrumento Guía de observación</p> <p>Validación: Mediante juicio de expertos</p>	<p>Unidad de análisis</p> <p>Código civil peruano, Código Civil Comercial Argentino La Constitución de ambos países</p> <p>Criterios de selección</p> <p>leyes y documentos</p> <p>Vigencia: Solo leyes y códigos vigentes</p> <p>Geografía: Solo legislación de Perú y Argentina.</p> <p>Materia: Solo normas sobre propiedad inmueble (casas/terrenos).</p>

ANEXO 02 Matriz de Operacionalización de la variable

Titulo	Variable de estudio	Definición conceptual	Dimensiones	Indicadores
<p>REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL MARCO LEGAL VIGENTE EN EL PERÚ Y ARGENTINA 2026</p>	<p>Regulación de la prescripción adquisitiva de dominio</p>	<p>Prescripción Adquisitiva Art .950 C.C. Se adquiere la prescripción de un inmueble, cuando la persona tiene la posesión de dominio del bien por un periodo continuo, pacífico y público por el tiempo de 10 años, es cuando podrá demandar la prescripción del bien inmueble. También se puede dar la prescripción por justo título cuando pasado el periodo de 5 años y la posesión de dominio, continuo, pacífico y público sumado a un contrato de compra venta de buena fe, es cuando puede demandar la prescripción del inmueble. (Prescripción Adquisitiva, 2019)</p>	<p>Seguridad Estática Jurídica</p>	<p>Leyes y sentencias) Plazos de prescripción (corta y larga Efecto del registro público (Publicidad registral). Causales de interrupción de la prescripción.</p>
			<p>Rigurosidad Posesoria</p>	<p>-Requisitos de la "Accesoriedad de posesiones" (Unión). -Medios probatorios exigidos (pago de impuestos, mejoras). -Intervención judicial obligatoria.</p>
			<p>Vulnerabilidad del derecho de propiedad</p>	<p>- Diferencias en la prescripción notarial vs. judicial. -Tratamiento de la posesión de mala fe -Tratamiento de la posesión de mala fe</p>

Anexo 03. Instrumento de Recolección de Información

OE1.- Identificar las condiciones fácticas exigibles para pretender la declaración de propietario de un inmueble vía prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina

OE2.- Identificar a las autoridades con potestad legal para atender pretensiones de prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina

OE3.- Identificar los procedimientos aplicables para pretender la declaración de propietario de un inmueble vía prescripción adquisitiva de dominio, en el Perú y en Argentina

OE4.- Identificar las consecuencias jurídicas de la declaración de propietario vía prescripción adquisitiva de dominio

OE5.- Verificar si el derecho de propiedad se vulnera con la prescripción adquisitiva de dominio de acuerdo con el marco legal peruano y argentino

ANEXO 04 Declaración jurada de integridad científica y conflictos de interés

Yo: GLORIA SUSANA DIAZ GARCIA identificada con Documento Nacional de Identidad N.º 08536704, con domicilio en Jr. Huánuco N° 3771 Urb. Perú San Martín de Porres Lima - Lima en mi condición de: Autora / Investigadora vinculada al proyecto de investigación titulado: REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL MARCO LEGAL VIGENTE EN EL PERÚ Y ARGENTINA 2026

DECLARO BAJO JURAMENTO lo siguiente:

I. DECLARACIÓN DE INTEGRIDAD CIENTÍFICA

1. Que el proyecto de investigación presentado ha sido elaborado respetando los principios de honestidad, veracidad, rigor metodológico, transparencia y responsabilidad científica, conforme al Reglamento de Integridad Científica de la Universidad Católica de Los Ángeles de Chimbote.
2. Que los datos, resultados, fuentes bibliográficas, instrumentos y procedimientos metodológicos declarados en el proyecto son auténticos y verificables, y no han sido fabricados, falsificados ni manipulados.
3. Que me comprometo a ejecutar la investigación conforme a lo aprobado por el Comité de Ética de la Investigación (CEI), absteniéndome de realizar modificaciones sustanciales sin la autorización previa correspondiente.
4. Que respeto y respetaré los derechos de autor, la propiedad intelectual y las normas de citación académica vigentes, evitando toda forma de plagio, autoplagio o apropiación indebida.
5. Que conozco que cualquier infracción a los principios de integridad científica será evaluada conforme al Reglamento de Integridad Científica y demás normativa institucional aplicable.

II. DECLARACIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS

6. Que declaro haber evaluado la existencia de conflictos de interés reales, potenciales o aparentes que pudieran influir en el diseño, ejecución, análisis o difusión de los resultados de la investigación.

7. En relación con el proyecto de investigación señalado:

NO PRESENTO conflictos de interés

SÍ PRESENTO conflictos de interés

8. Que me comprometo a informar oportunamente al Comité de Ética de la Investigación cualquier situación sobreviniente que pudiera constituir un conflicto de interés durante el desarrollo de la investigación.

III. DECLARACIÓN FINAL

9. Que la información consignada en la presente declaración jurada es verdadera, completa y fidedigna, y que soy consciente de las responsabilidades administrativas, académicas y legales que se derivan de una declaración falsa u omisión deliberada.

10. Que autorizo al Comité de Ética de la Investigación y a las instancias competentes de la universidad a verificar la información declarada, en el marco de sus funciones.

Lima ,28 de febrero del 2026



Díaz García Gloria Susana

Código 5006162027

DNI N°08536704

Código Orcid: 0000-0003-3592-7139

Anexo 05 evidencia de ejecución de la investigación

