



UNIVERSIDAD
AUTÓNOMA
DE ICA

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA
FACULTAD DE INGENIERÍA, CIENCIAS Y ADMINISTRACIÓN
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO

TESIS

**“MARCO INSTITUCIONAL DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
DE BIENES ESTATALES EN EL MARCO NOTARIAL EN LA
PROVINCIA DE CHINCHA”**

Presentado por:

Gener Isaac Sinti Jabo

Pedro Leónidas Riquelme Talavera

Tesis desarrollada para optar el Título de Abogado

Docente asesor:

Dr. José Jorge Campos Martínez

Chincha, Ica, 2021

INDICE

CARÁTULA

INDICE

INDICE DE TABLAS Y FIGURAS

INDICE DE ANEXOS

INTRODUCCION

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 DESCRIPCION DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA

1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1 Problema Principal

1.2.2 Problemas Secundarios

1.3 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIACIÓN

1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

1.4.1 Objetivo General

1.4.2 Objetivos Específicos

1.5 PLANTAMIENTO DE LA HIPOTESIS

1.5.1 Hipótesis General

1.5.2 Hipótesis Secundarias

CAPITULO II
MARCO TEÓRICO

2.1 MARCO HISTORICO

2.2 ANTECEDENTES

- 2.1 ANTECEDENTES INTERNACIONAL
- 2.2 ANTECEDENTES NACIONALES
- 2.3 ANTECEDENTE REGIONALES Y/O LOCALES

2.3 BASES TEÓRICAS

2.4 MARCO CONCEPTUAL

CAPITULO III
MARCO METODOLOGICO

3.1 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN

3.2 TIPO DE INVESTIGACIÓN

3.3 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

3.4 VARIABLES

3.4.1 DEFINICION CONCEPTUAL

3.4.2 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

3.5 POBACION Y MUESTRA

3.6 TECNICA E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

3.7 TECNICA DE ANALISIS E INTERPRETACION DE DATOS

CAPITULO IV: RESULTADOS

CAPITULO V: DISCUSIÓN

CONCUSIONES

RECOMENDACIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

ANEXOS

INTRODUCCIÓN

Cuando un ciudadano quiere adquirir una propiedad que se encuentra en su posesión, tiene que recurrir al sistema de justicia, mediante la usucapión, donde empieza un engorroso y tedioso proceso; ello es la realidad de muchos de los ciudadanos chinchanos, que lamentablemente debido a la oposición que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales; oposición que impide que los poseedores puedan registrar como suyas la propiedad inmueble, consecuentemente quedaran solo reconocidos como poseedores, generando este hecho serias vulneraciones a los derechos fundamentales.

La usucapión genera en los poseedores el derecho de adquirir la titularidad del bien mediante el transcurso del tiempo, elevando sus activos e incidiendo en el aumento de sus transacciones comerciales; causando dinamismo en la economía del país y a su vez protege el tráfico jurídico.

La obtención de la titularidad de la propiedad para los poseedores, tiene un significado relevante dentro de nuestro sistema jurídico, porque va tutelar unos de los derechos fundamentales como es el de la propiedad y la economía social de mercado.

La razón de ser del derecho de la propiedad, es excluir a terceros del patrimonio adquirido; consecuentemente si el estado a través de la Superintendencia de Bienes Estatales se opone a la formalización de la propiedad, no estaríamos hablando de una correcta protección de derechos; por el contrario el estado estaría permitiendo que sus entidades vulneren derechos, lo cual es preocupante para nuestro ordenamiento jurídico, el cual está enmarcado dentro del Neo Constitucionalismo.

Por otro lado recordemos que nuestra Constitución Política se enmarca dentro del modelo capitalista, por lo cual este sistema lo que busca es aumentar activos dentro del sistema comercial y permitir que los activos con intervención de los ciudadanos se conviertan en capital, es decir los bienes dentro del mercado cumplen una función económica.

La usucapión genera una adecuada oportunidad de derechos, como es el caso de protección, delimitación de derechos, seguridad jurídica, entre otras; por lo cual, al adquirir la titularidad del bien, se estaría disminuyendo la pobreza de los pobladores, pues estos tendrían la posibilidad de acceder a servicios básicos, créditos financieros, invertir en el mercado, acceder a seguros; como también apoyaría a la recaudación tributaria del país, entre muchos beneficios más.

A pesar de su importancia, es frustrante ver como el estado mediante la Superintendencia de Bienes Estatales pone trabas para consolidar el derecho de acceder a la propiedad de los poseedores, lo cual es perjudicial para nuestro sistema jurídico y en especial el sistema comercial; lo que genera mayor intensidad de la informalidad de la propiedad.

Dentro de este contexto, nuestra investigación estará orientada a analizar las facultades que el estado le ha otorgado a la Superintendencia de Bienes Estatales y si estas se encuentran dentro del marco de la nuestra Constitución Política, enfocándose en la oposición que esta le plantea a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial.

Por lo tanto, se pretende determinar que el artículo N° 23 de la Ley N° 29151, norma rectora del Sistema de Bienes Estatales, es inconstitucional; así como determinar si se ha generado la desnaturalización de las instituciones que rigen nuestra legislación, como es el caso de la Posesión, Prescripción, Competencia Notarial de asuntos no contenciosos, como una gama de instituciones inherentes a estas.

Consecuentemente, la presente investigación está orientada a investigar cual es la realidad jurídica en la aplicación al proceso de la prescripción adquisitiva en la vía notarial, para determinar si la Superintendencia de Bienes Estatales tiene facultades constitucionalmente reconocidas para oponerse a los procesos de formalización de la propiedad de los poseedores no propietarios y conocer el rol de los actores que intervienen.

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 DESCRIPCION DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA

La presente investigación se ocupa de delimitar cuales son las facultades de La Superintendencia de Bienes Estatales en el marco constitucional, y centra su atención en las controversias en la esfera de la Prescripción Adquisitiva correspondiente a la Vía Notarial de la Provincia de Chincha; tanto como atender el rol de los Derechos Posesorios. El enfoque se realiza desde el punto de vista del Derecho Civil y sus efectos dentro de los Derechos Reales, así como en los Derechos que la Ley le reconoce a cada una de estas instituciones.

Nuestra carta magna de 1993, realizo la adopción de modelos económicos que han sido aplicados por otras naciones, como es el caso del modelo capitalista, interesándose por atraer la inversión extranjera, crear el comercio libre, fomentar las transacciones bancarias, la privatización de las industrias estatales, entre otras acciones caracterizadas por el modelo capitalista.

Uno de los problemas que afronto el estado peruano al adoptar el modelo capitalista, es que sus ciudadanos no lograban presentar activos mediante títulos de propiedad; es decir, tenían bienes pero no lograban sustentar el derecho de propiedad ante las entidades bancarias para acceder a créditos financieros, debido a que carecían de justo título de propiedad, hecho que paralizó el crecimiento de nuestro país en la década de los años de 1993 y 1996.

Para poder hacer frente a esta problemática el estado peruano decidió crear una entidad que se encargue específicamente de formalizar la propiedad de aquellos poseedores que no tienen un título de propiedad que avale sus bienes, es así que se da inicio a la creación de COFOPRI (1996), dando el estado peruano un importante impulso al mercado estatal, ya que al momento de fomentar la formalización de la propiedad

de poseedores de predios no inscritos en Registros Públicos, resolvió el problema de una forma exitosa; pues desde esa fecha hasta la actualidad el mercado peruano se ve fortalecido y existen cada vez más emprendedores peruanos que accediendo a créditos financieros intervienen en el crecimiento de nuestro mercado.

El objetivo central del estado peruano, fue elevar la calidad de vida de sus ciudadanos, pues al crear propiedad, creaba empresas y generaba puestos de trabajo; y al crear trabajo, reducía la pobreza; enmarcando un cadena exitosa dentro de nuestro mercado.

En tal sentido, podemos deducir que el estado peruano desde la década de los noventa, hasta la actualidad le ha otorgado poder con relevancia jurídica a la institución de la posesión, (ha obtenido una fuerza preponderante con los diversos pronunciamientos jurisprudenciales diversos) pues esta es una de las formas originarias por las cuales se puede acceder a la propiedad.

El problema que se afronta en la actualidad y que es muy preocupante para la actual economía de nuestro país, y se inicia con la dación de la Ley N° 29151 Ley rectora del Sistema de Bienes Estatales, el cual manifiesta en su Artículo N° 23, que todo bien mueble o inmueble que no se esté inscrito en registros públicos se presumirá que son de propiedad del estado.

Desde la promulgación de la ley de creación de la institución, la Superintendencia de Bienes Estatales se ha opuesto a los procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio vía Notarial que realizan los poseedores no propietarios de predios no inscritos en registros públicos, aduciendo que son los poseedores y propietarios del bien que se pretende prescribir, amparándose en el Artículo N° 23 de la presente Ley.

La problemática radica en que, cuando la provincia de Chíncha sufrió un terremoto de grado 7.9 en la escala de Richter, el 15 de Agosto de 2007, a muchos de los ciudadanos chínchanos se les derrumbo sus viviendas; y al querer los ciudadanos afectados reconstruir sus bienes y acceder a los bonos que otorgaba el Gobierno Central, la administración pública le solicito a cada uno acreditar la titularidad de sus bienes.

Es el caso que, muchos de los ciudadanos chínchanos no lograron construir sus viviendas, ni accedieron a los bonos que el gobierno repartió en su oportunidad, por la sencilla razón que la provincia de Chíncha desde la década de 1900 hacia adelante se realizaban las ventas de bienes inmuebles mediante la tradición, sin entregar ningún documento que acredite la transferencia.

Como consecuencia de ello, los ciudadanos afectados tienen expedito su derecho de acceder a la propiedad mediante la Usucapión, pero la Superintendencia de Bienes Estatales, amparándose en el Artículo N° 23 de la Ley N° 29151 se oponen a los procesos de formalización de la propiedad; lo cual afecta directamente el derecho a la propiedad, que debe ser tutelada por el estado.

Aunque los derechos posesionarios y el derecho a la propiedad han sido ampliamente estudiados, la literatura sobre las limitaciones de los derechos de la Superintendencia de Bienes Estatales es muy limitada, existiendo escasos estudios que evalúan los efectos sociales, políticos y económicos que este hecho está causando en la Provincia de Chíncha. A nivel nacional, la provincia de Chíncha se encuentra reconocida como, una que goza de una economía estable, llegando a tal punto que, a pesar de haber pasado por un terremoto de grado 7.9 en la escala de Richter, el 15 de Agosto de 2007; ha sabido sobreponerse y hoy por hoy es una de las provincias que se encuentra en el ojo de los inversionistas nacionales y extranjeros.

En los últimos años se ha visto el incremento de propiedades registradas en los Registros Públicos de Chincha, gracias a la intervención de COFOPRI, y conjuntamente con ello nuestra economía se encuentra estable. Pero no está creciendo y uno de los factores que impide ese crecimiento, es la oposición que realiza la Superintendencia de Bienes Estatales a los procesos de formalización de la propiedad de los poseedores no propietarios de predios no inscritos; pues cuando se efectúa los trámites para formalizar su posesión y adquirir la propiedad mediante la prescripción vía Notarial, la Superintendencia de Bienes 49

Estatales como titulares, se oponen a sus procesos y excluyen al poseedor no propietario, impidiéndole así acceder a la formalización de su propiedad.

La realidad de la economía de nuestro país es diferente en distintos departamentos, pero presentan el mismo fin, que es fomentar la formalización de la propiedad a poseedores no propietarios, para que estos bienes puedan ser aprovechados en beneficio de la economía y generar activos, he invitar a los ciudadanos a participar activamente en el crecimiento de la economía de nuestro país.

En la ciudad de Piura se presenta la siguiente controversia: Es el caso que, con la promulgación de la Ley de Playas N° 26856, publicada el 08 de Setiembre de 1997, la cual fue reglamentada en el año 2006, se precisa que las playas que se encuentran en el litoral son de uso público y zona de dominio restringido. Lo que causo que en el año de 2006 – 2007, la Superintendencia de Bienes Estatales iniciara procesos de Reivindicación contra las propiedades que se encontraban dentro del litoral; siendo su primordial objetivo recuperar los terrenos que ocupan los balnearios de la región Piura.

Tenemos que tener presente que, el turismo es uno de los ejes centrales que mantienen la economía estable de la Región Piura, y que si el estado excluye a los actuales propietarios de los balnearios, no existiría turismo, y por ende la estabilidad económica de la Región Piura tendría una decadencia, perjudicando no solo la economía de la Región Piura, sino a miles de personas que dependen de los ingresos que genera el turismo para subsistir. Frente a esta problemática de la oposición que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales a los procesos de formalización de la propiedad de poseedores no propietarios.

1.2 FORMULACION DEL PROBLEMA

1.2.1 PROBLEMA PRINCIPAL

¿En qué medida la Oposición de la Superintendencia de Bienes Estatales perjudica la prescripción adquisitiva de dominio de los poseedores?

1.2.2 PROBLEMA SECUNDARIO

1.2.2.1 ¿De qué manera la Superintendencia de Bienes Estatales, en su oposición a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, perjudica la formalización de la propiedad?

1.2.2.2 ¿Cómo la intervención de la Superintendencia de Bienes Estatales, perjudica a los procesos de formalización de la propiedad de los poseedores no propietarios de predios no inscritos de la provincia de Chincha?

1.3 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIACIÓN

Nuestra investigación se justifica porque vamos a utilizar bases teóricas de nuestras variables de investigación, esto es la formalización de la propiedad y la protección de los bienes del Estado, por ello iremos a las fuentes constitucionales, civiles, en el ámbito de derechos reales, así como doctrina del derecho registral y derecho notarial, dándole prioridad a los autores nacionales que han tratado con profundidad científica el tema de investigación. Así mismo se obtendrá sentencias y resoluciones del tribunal registral en el ámbito nacional como internacional para poder comprender la realidad de nuestra problemática.

Mi trabajo de investigación, presenta una problemática real y actual, con una inquietud heurística, con propuestas de alternativa a la problemática “En qué medida la Oposición de la Superintendencia de Bienes Estatales perjudica la prescripción adquisitiva de dominio de los poseedores”; asimismo servirá de base para que se realicen otros temas de investigación en torno a dicha problemática. La investigación será cuantitativa, por lo que obtendremos la percepción de los conocedores de nuestra problemática.

La percepción de las facultades que el estado le ha otorgado a la Superintendencia de Bienes Estatales, con relación a las facultades que se le asigna para oponerse a los procesos de formalización, es un componente importante en la evaluación de los derechos adquiridos por la Usucapión en materia de Derechos Reales y en el impacto que este pueda generar a nuestra sociedad en materia política, económica y social.

Como sabemos la dirección de nuestra economía ha ido cambiando constantemente al igual que nuestros gobernantes. Es por ello que se deben de analizar minuciosamente las normas que en su gobierno fueron promulgadas, ya que en ocasiones estas normas no se encontraban dirigidas a los ciudadanos en general, si no que eran dirigidas a personas tanto particulares como públicas; hecho que hoy en la actualidad es preocupante, ya que genera una incertidumbre jurídica y que debe ser merecedora de un estudio.

Se desea comprobar si existe divergencia entre nuestra carta magna y la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Como sabemos en nuestro país no existen estudios sobre la percepción de las Facultades que los Gobiernos anteriores le han otorgado a la Superintendencia de Bienes Estatales, y que intereses perseguían en ese momento. Nuestro estudio pretende hacer un diagnóstico en ese aspecto. Que podría identificar las deficiencias de nuestro sistema jurídico, para que posteriormente los decanos de la facultad de Derecho y Ciencias Políticas, propongan cambios para enmendar las falencias encontradas.

Mientras la Superintendencia de Bienes Estatales siga oponiéndose a los procesos de formalización de la propiedad de los poseedores no propietarios de predios no inscritos en registros públicos de Chincha, y el rol formalizador de la propiedad de nuestro Estado no sea definido, nuestra economía seguirá estancada y puede que hasta pierda activos. De ahí que nuestro estudio pretende dar un paso importante en los estudios de las normas que regulan los actos de formalización de la propiedad, para que sirva como punto de partida para la posterior orientación e impulso de la formalización de la propiedad.

1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

1.4.1 Objetivo General

Analizar en qué medida la Oposición de la Superintendencia de Bienes Estatales perjudica la prescripción adquisitiva de dominio de los poseedores.

1.4.2 Objetivos Específicos

Estudiar de qué manera la Superintendencia de Bienes Estatales, en su oposición en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, perjudica la formalización de la propiedad. 54

Verificar cómo la intervención de la Superintendencia de Bienes Estatales, perjudica a los procesos de formalización de la propiedad de los poseedores no propietarios de predios no inscritos de la provincia de Chincha.

1.5 PLANTAMIENTO DE LA HIPOTESIS

1.5.1 Hipótesis General

La Oposición de la Superintendencia de Bienes Estatales se relaciona significativamente con el perjuicio a la prescripción adquisitiva de dominio de los poseedores de casos ventilados en sede notarial de la provincia de Chincha.

1.5.2 Hipótesis Secundarias

Existiría relación significativa entre la Superintendencia de Bienes Estatales, en su oposición a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio y el perjuicio la formalización.

Existiría relación significativa entre la intervención de la Superintendencia de Bienes Estatales y el perjuicio a los procesos de formalización de la propiedad.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 MARCO HISTORICO

2.2 ANTECEDENTES

2.1 ANTECEDENTES INTERNACIONAL

Se puede mencionar el estudio Hidalgo (2014), en su tesis concluye en: Lo que resulta tutelado es la posesión, sin más, porque la legislación civil no hace la pretendida distinción entre posesión material y legal. Si bien, tratándose de la querrela de restablecimiento puede sostenerse la necesidad de ampliar el plazo de prescripción de seis meses a un año a fin de favorecer la defensa y protección de derechos de posesión del poseedor, evitando que injustos usurpadores queden impune luego de un despojo violento, quienes se ven favorecidos con este breve plazo de prescripción.

De la otra manera se puede mencionar Gómez (2014), en la tesis concluye en: La posesión es un derecho real que a diferencia de la propiedad tiene que tener determinados presupuestos, como la tenencia del bien, que este en el bien en forma física, como señala la norma que su presencia se debe a una autorización del titular por medio contrato, poder, o libre voluntad, la posesión va distar de la mera tenencia, de aquellos que no tiene ningún tipo de derecho por dicha propiedad. 2. Solo los poseedores que se han desenvuelto de acuerdo con lo señalado por la normatividad y han cumplido con los requisitos exigidos, les va dar derecho a adquirir el derecho a ser propietarios mediante la interposición de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, en sus diferentes modalidades ordinaria o extraordinaria, cumpliendo con los requisitos que señala nuestro derecho sustantivo, cuando existe justo título.

Corna (2015), en la tesis concluye en: En el ámbito de la propiedad, el problema que se planteaba frente a un tercero de buena fe, a quien se le hubiera transmitido una cosa mueble robada o perdida, tenemos que la mayoría de la doctrina estaba de acuerdo que en el régimen original la propiedad de las cosas muebles que hubieran sido robadas o perdidas eran imprescriptibles, a excepción de Salvat, que sostenía que era de aplicación lo establecido en el derecho civil sustantivo Argentino en cuanto establece que, prescribe también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la sesión continua de treinta años. Era evidente que la interpretación de este autor era extensiva, porque el Capítulo tercero del Libro I de la Sección de la prescripción se refiere exclusivamente a los inmuebles”.

2.2 ANTECEDENTES NACIONALES

Dentro de los antecedentes más relevantes se puede mencionar el realizado por Queypo (2014) en su tesis concluye en: Las instituciones de los derechos reales, desde la época romana estaban bien definidas, sobre todo en torno a la relación del tiempo y la adquisición de derechos. 2. La Prescripción Adquisitiva o Usucapión es aquella forma de adquisición de la propiedad mediante el modo de transformar el accionar de estar en posesión en el derecho de propiedad, debiendo cumplir los presupuestos señalados por ley y a título de dueño; teniendo la Usucapión como fundamentos, uno positivo y otro negativo. 3. Así mismo la denominada usucapión o prescripción por el tiempo, tiene fuente constitucional, porque dicha institución armoniza con la equidad entre el bien común con el bien personal, si bien es cierto el tema de la usucapión no es señalada directamente en la constitución, los derechos a la propiedad y a la posesión están bien señalados en la constitución y en todas las normas especiales como es el nuestro derecho sustantivo que data desde 1984.

De la misma manera se puede mencionar el estudio realizado por Ccopa (2017) en su tesis concluye en; la legislación de la protección del bien público, que data en el Perú desde la época colonial, fue estable y uniforme en torno a

su protección en toda la etapa republicana, y en el siglo XX, se mantuvo así, partiendo que el dominio público, tiene estrecha relación con el interés público, por lo tanto la exclusión con propiedad de los particulares. 2. La institución de la afectación, va consistir en el ingreso de los bienes muebles o inmuebles al régimen dominial, la cual puede manifestarse tanto en la normatividad, en el caso de la aplicación de un bien mueble o inmueble para finalidad social determinada, primero la elección de los bienes naturales como dominiales que van a implicar una afectación.

Por ultimo se puede mencionar el estudio realizado por Aliaga (2016), en su tesis concluye en: El sistema registral, otorga seguridad jurídica y se ha demostrado en estas últimas décadas en nuestro país, como se ha cumplido con los fines del sistema predial, esto es la protección de los derechos de propiedad a través del mecanismos de posibilidad que va generar el principio de publicidad registral que dicho institución otorga, sobre los derechos de publicidad. La implementación de un catastro que tengan diversas atribuciones independientes a la finalidad de un catastro, que trate de implementar sistema sofisticado va generar altos costos, por lo tanto puede provocar que muchas personas que quieran realizar este tipo de trámite no lo realicen y esto signifique que ingresen a ser parte del alto índice de informalidad.

2.3 BASES TEÓRICAS

Derecho Patrimonial.

Es llamado también derecho de bienes y se dedica específicamente a estudiar las partes del Derecho Civil que enmarcan cada uno de los elementos patrimoniales.

Diez (1987), nos dice sobre las que la estructura de las relaciones jurídicas patrimoniales tiene por contenido:

“...: 1) Los sujetos de la relación jurídico patrimonial, sobre el particular concluye que la relación jurídica, es entre las partes; 2) El objeto de las relaciones patrimoniales, está constituido por los bienes, los cuales son valorados económicamente; 3) El contenido de la relación patrimonial. Son los derechos subjetivos patrimoniales” (P, 50).

Como podemos apreciar los derecho patrimonial se encuentra vinculado con la socialización del ser humano llegando a tal punto de enmarcarse dentro de nuestro ordenamiento civil; en tal sentido podremos afirmar que sin patrimonio el hombre no podría vivir en sociedad.

Por otro lado, tenemos que tener presente que la existencia del patrimonio se basa a la subsistencia del hombre, por consiguiente al ser este un derecho subjetivo, no podría existir sin él.

Esta afirmación nos permite identificar al hombre como un ser que requiere de determinadas cosas para hacer de su vida diaria más cómoda y placentera, pero como consecuencia de esa importancia que el ser humano les ha dado, estas se configuraron con un valor pecuniario. Diez (1987) manifiesta “en tal sentido el derecho patrimonial se va a encargar del estudio de todo y cada uno de los actos que el hombre realice con relación al vínculo que este tenga con determinados bienes” (p.51)

Los tratadistas que se han dedicado al estudio del derecho patrimonial, le han determinado una estructura y los han clasificado, claro que como todo estudio del derecho las doctrinas no son uniformes y existen siempre contradicciones entre una y otra teoría; pero a continuación se presentaran un estrato de cada una de estas, unificándolas para sí hacer más factible el entendimiento de la evolución del derecho patrimonial.

Estructura.

Entendamos que en el derecho patrimonial se sistematizan y ordenan los objetivos y fines del hombre, y se integra por:

- a) Los Derechos Reales; por que recaen sobre bienes muebles o inmuebles.
- b) Los Derechos Intelectuales; los que nacen de la Imaginación del Hombre.
- c) Derecho de Obligaciones; referido las obligaciones de dar, hacer y no hacer en materia patrimonial.
- d) Derecho sucesorio; por lo que se trasfiere patrimonio.
- e) Derecho de Familia; referente a al régimen de la sociedad de gananciales.
- f) Derecho de Contratos; la relación patrimonial inter vivos, los diferentes vínculos contractuales entre las personas.

Teoría Clásica o Subjetiva.

Según esta teoría el patrimonio constituye el universo jurídico de los bienes y derechos apreciables en dinero, es decir que su esencia es la persona humana. Para Aubry y Rau (1873), "la idea del patrimonio se deduce directamente de la personalidad, el patrimonio es lo que detenta como propiedad una persona respecto a los bienes, es lo que le pertenece a una persona" (p.192).

Teoría Objetiva o Finalista.

Esta teoría fue desarrollada en Alemania y consideran al patrimonio como el carácter abstracto o ficto; esta teoría considera que la teoría subjetiva se encontraba desfasada y que necesitaba ser desfasada, porque ya no se encuadraba dentro del ámbito social moderno, y tiene como sus elementos los siguientes:

- a) El Patrimonio; refiriéndose al conjunto de bienes.
- b) La finalidad; es la esencia del patrimonio.
- c) El Administrador; considera que la persona misma no es patrimonio por consiguiente se centra en definirlo como sinónimo del patrimonio.

- d) Los Derechos y Obligaciones; referido a los bienes a las deudas.
- e) Destinatario Final; es el sujeto al que se le constituyo el beneficio del patrimonio.

Derechos Reales.

Los orígenes de este derecho lo encontramos en el derecho romano, donde como modo de derecho soberano se tenía a la pater familias la cual se ejercía sobre todas las personas y cosas que estaban sometidas, donde no se podía captar distinción entre la categorización de los derechos reales y personales; la Ley Poetelia Paapiria estructuraba el derecho real como personal.

Según Ihering (1892). “fueron los romanos que establecieron los fundamentos jurídicos en torno a los bienes, a la relación del propietario con su propiedad, por ello es que el derecho romano le otorga los poderes que tiene el poseedor y el propietario”. (p. 10)

Posteriormente, con los estudios de Savigny (1842), “se demostró que las distinciones entre los derechos *ius in Personam* y *ius in Re*, fueron encontrados por vez primera en BRACHYLOGUS también denominado CORPUS LEGUM en el siglo XI y XII” (p.112).

Planiol (1923); a establecido con persistencia que, “... El Derecho Real no es un derecho sino porque implica una obligación pasiva universal, a cargo de toda persona que no sea su titular” (p.39).

Por su parte Gonzales (2007), manifiesta que:

“... El bien genera relación frente al titular y de este frente a la colectividad, por lo que la relación jurídico-real se tangibiliza entre el sujeto y el bien; así, existe correlación del sujeto frente al objeto determinado, sobre el cual se ejerce la titularidad con todas las facultades o atribuciones que el derecho subjetivo-real

le concede, bajo la protección del derecho objetivo-real. Hablar de un sujeto pasivo universal no tiene mayor trascendencia jurídica; como tampoco de la causa, cuando este es un acto jurídico, pues los derechos reales no nacen de un acto jurídico, sino de la ley, como en el caso de la usucapión” (P, 88).

En la doctrina se vislumbran varias teorías para explicar cuál es la verdadera naturaleza de los derechos reales, con el objetivo de determinar las relaciones que existen entre el hombre y la cosa, vínculo que como hemos visto desde la antigüedad se ha tratado de explicar con diversas teorías.

Por lo desglosado en líneas anteriores, tenemos que entender que el derecho real siempre se va a vincular directamente con el hombre, es decir si no existe un titular de un bien determinado y determinable, no existe un derecho real; por consiguiente si existe el ser humano pero no existe un bien que se encuentre directamente vinculado a él no estaríamos hablando de la existencia de un derecho, pues solo es titular del derecho de propiedad aquel hombre que tenga vinculación directa con la cosa.

Teoría Tradicional.

Para esta teoría, solo se habla de derechos reales cuando existe una vinculación directa entre el hombre y la cosa, y esta tiene que ser de manera tal que cubra todas sus dimensiones del objeto; tal relación a la vez resulta exclusiva, eso quiere decir que mientras el ejerza tal derecho un tercero no podrá ejercer un derecho similar sobre el mismo.

Por su parte Gonzales (2007), considera que, “... La fuerza del derecho real radica en conceder al titular el inmediato poder sobre el bien” (p, 60). Como podemos apreciar, el carácter excluyente de la teoría clásica permite que sea solo un sujeto al que se le reconozca tal derecho.

Teoría Personalista.

Esta teoría es también conocida como Obligacionista o del sujeto pasivo universal, teniendo como principales precursores a WINDSCHEID en Alemania y Planiol en Francia.

Puig (1978), considera que, "... Se complementan porque cada una subraya uno de los rasgos esenciales del *Ius In Re*; para luego agregar que, la personalista fácilmente puede armonizar con la clásica en una concepción del derecho real que destaque sus aspectos internos y externos" (p 12).

Por su parte Gatti (1998), afirma que, "... Afines del ciclo pasado, Planiol, en Francia, expuso y difundió a través de su *Traite Elementaire*, lo que calificó como nueva doctrina, conforme a la cual no existe diferencia substancial entre los derechos reales y personales, porque en los primeros también existe sujetos pasivos representados por cada uno de los integrantes de la comunidad obligados a respetarlos" (p. 35).

Mientras Valiente (1958), concluye afirmando que, "... La doctrina de la creación institucional; reconoce la diferencia existente entre los derechos personales y los reales, buscando desentrañar la naturaleza de los segundos con la teoría de la institución. Se debe entender por institución todo organismo o agrupación en la cual el ser humano convive y disfruta de protección." (p. 4). En tal sentido debemos entender que esta teoría pretende contradecir a la anterior teoría manifestando que no puede existir relación jurídica entre un bien y el hombre, porque por la naturaleza del sistema jurídico solo permite relacionarse entre hombre, consecuentemente lo se estaría creando un vínculo entre el titular del derecho real y los demás hombres, los cuales deberán de abstenerse su derecho real.

Teoría Ecléctica.

Esta teoría pretende armonizar los argumentos relacionados a las Teorías Dualista y Obligacionista, criticando sus inconsistencias ya que ambas se refieren a solo uno de los poderes del derecho real, mientras que la primera se

dirige a determinar el su lado interno, la segunda se enfoca en delimitar el lado externo.

Esta corriente da una explicación detallada de cada una de las situaciones que engloban su estructura, pero que resalta sus ventajas ya que en su definición aparecen sus propias características.

Diferencias entre Derecho Real y Derecho Personal.

a) Por el número de elementos.- como bien sabemos en el “derecho real” encontramos dos elementos denominados sujeto y bien; mientras que el derecho personal por su naturaleza jurídica presenta tres elementos, como es el sujeto activo, pasivo y la prestación objeto de relación entre ambos.

b) Por la oponibilidad.- Donde hay una confrontación del derecho real que es absoluto y el derecho de obligaciones es relativo.

c) Por su modo de ejercicio.- En el derecho personal, el objeto está relacionado a la persona por consiguiente solo se logra a través del sujeto obligado; mientras que en el derecho real el objeto exclusivo y se goza de manera directa sin que exista un intermediario.

d) Por el número.- Los derechos reales van a tener una existencia en base a la legislación y tiene un número limitado; mientras que en el derecho de obligaciones su número es ilimitado pues se pueden crear ilimitadamente.

e) Por el Objeto.- En el derecho real el objeto es un bien material y en casos especiales está delimitada a los incorpóreos, en los derechos personales los objetos siempre serán inmateriales.

f) Por la preferencia.- El derecho real es exclusivo y goza del derecho de preferencia; mientras los derechos de crédito no gozan del derecho de preferencia y no se encuentra regulado en nuestro ordenamiento tal facultad.

g) Por la persecución.- El titular puede oponerse a un tercero; mientras que el derecho de obligación por sus características no tiene dichas facultades.

h) Por la acción.- En el derecho real existe una facultad que es única de ejercicio de su titular la reivindicación, mediante en aplicación a esta el titular podrá

reivindicar el bien y excluir a quien lo tenga en su poder; y en el derecho de crédito solo corresponde una acción personal.

i) Por su origen.- los derechos reales nacen de modo originario y también del derivado; mientras que el de crédito solo se crea mediante acto jurídico.

Bienes.

Los bienes, son también conocidos por el derecho real como la cosa, y se encuentra íntimamente ligada al hombre, en relación a la utilización que este le da Ihering (1892); lo define como "... Es toda cosa que puede servir de algo. Citando a Ahrens, quien expresa que no hay derecho sin utilidad; y que Bien y Derecho nunca se combaten. Agregando que el contenido de todo derecho es un bien y el destinatario del derecho es el hombre" (p. 364).

Mientras Castañeda (1973); lo define como "... Es todo aquello que es susceptible de apropiación privada y que puede procurar al hombre una titularidad" (p.67).

Serán bienes los objetos o cosas corporales o incorporales susceptibles de tener un valor y que pueden ser susceptibles de apropiación o de derechos. Por su parte, los derechos son bienes incorporales.

Guevara (1999) señala que el "Registro de Bienes Muebles es tratado en nuestro Código Civil en el Título VIII del Libro IX señalando que es objeto de este registro los bienes muebles registrables de acuerdo a ley y que la forma de identificación del bien mueble está determinada por la ley de creación del registro respectivo" (p.92). En rigor nuestro Código Civil es muy parco en cuanto a este registro y a los actos inscribibles, como precisa el artículo 2019 de nuestro derecho sustantivo.

El Código Civil en su Artículo 886° señala taxativamente lo considerado como bienes muebles siendo estos registrables sólo por la norma de creación del sistema o registro respectivo.

En cuanto a la forma de identificación entre bienes de una misma especie, es evidente que serán las leyes de creación de los respectivos registros los que señalarán el criterio que consideren adecuado y que en cada registro seguramente será distinto que en otros.

A estos registros por último le son aplicables todas las disposiciones generales del Libro IX del Código Civil que se ocupa de Registros Públicos y en particular lo expresado en el Artículo 2009°, salvo evidentemente que por norma legal expresa o debido a la naturaleza del bien, alguna de dichas disposiciones no le resulte aplicable.

Bienes de Dominio Público y Uso Público.

Nuestra Constitución Política vigente, en su Artículo N° 73, establece que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles, correlativamente a ello, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, sostiene en su Artículo N° 23 que; “Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado”; artículo que para mi punto de vista, se contrapone a lo establecido en nuestra constitución, y que es el tema de estudio.

Pozo (2000). Al conceptualizar el Derecho Real como único; sostiene que:

“... La polémica sobre la naturaleza del dominio público ha vuelto a reavivarse desde otras perspectivas, en este caso las privatizadoras, y así, de la mano de quienes defienden las concepciones germánicas sobre la propiedad pública (Villar Palasi, Prejo Alfonso , etc.), según la cual no existe más que un único derecho de propiedad y, por tanto, un único régimen jurídico del mismo – el establecido por el Código Civil – de modo que los bienes públicos están sujetos

como los privados a dicho régimen. Lo cierto es que ese concepto choca frontalmente con las calificaciones que la Ley da a determinados recursos y bienes, y que en verdad constituyen atributos distintos al de un particular. (p. 340).

La facultad que tiene el estado de disponer los bienes que se hallan en el territorio de la nación, cuando lo exija la necesidad pública. Aunque se ha establecido el principio que los bienes pertenecientes a particulares no pueden ser transmitidos sino por libre voluntad de los dueños; hay algunos casos en que el bien público se interesa en que se disponga de propiedad privada, y entonces se hace uso de ella aun contra la voluntad de sus dueños.

La Casación N° 2339-2001 PUNO; establece que: "... Procede la Prescripción Adquisitiva respecto de inmuebles del Estado cuando dichos bienes tienen Naturaleza Privada. Visto así, cabe la aplicación de las normas que permitan determinar la calidad pública o privada de estos inmuebles afectados".

Los estudios realizados por los autores en mención, determinan que tanto los bienes de dominio y uso público, tienen distinto tratamiento al de un bien que está destinado para uso privado. Limitando al estado para que este solo pueda disponer de los bienes de dominio privado o destinados a este, cuando sea por interés social. Es decir que beneficie a todos los ciudadanos de nuestro país. Tenemos que entender que el régimen jurídico de los bienes de propiedad del estado tiene un destino predeterminado; consecuentemente estos no se encuentran impedidos de ingresar a tráfico jurídico de bienes, es decir no se encuentran impedidos de ingresar al mercado mobiliario y ser susceptibles de prescripción.

Características de Los Bienes de Dominio Público.

- Inalienables
- Imprescriptibles
- Inembargables

- Destinados al Uso Público
- Afectados al Servicio Público

Posesión.

La terminología posesoria no ha sido definida en toda su amplitud por el derecho romano, ya que fue en esa época que se empezó a utilizar la terminología poseidere, que se dirigía a definir la tenencia de los derechos corporales. Es así que hoy en la actualidad ha cobrado gran injerencia en la Ley y la doctrina, teniendo como definición originaria:

a) Possessio, originalmente significa la simple detentación de la posesión, sin ninguna relación jurídica.

b) Possessio civilis o possessio ad usucapionem, Significaría la posesión de quien desplegaba una conducta propia de dominio, que permitía alcanzar el derecho de la usucapión.

c) Possessio o possessio ad interdicta, para describir que se hallaba protegida por las acciones interdictales; identificando al mero poseedor, y que desde ya no sirve para usucapir.

15

d) Possessio naturalis, se dice que tenía una significación negativa por contraponerse a la possessio ad usucapionem y a la possessio ad interdicta esto es para cualquier clase de posesión menos para las indicadas.

e) Ius possessionis, derecho de poseer, que se funda en tener derecho en la misma posesión.

f) Ius possidendi, derecho a la posesión, es el que se deriva del derecho de propiedad de aquel que ostenta título posesorio.

Al tratar los derechos posesorios Carnelutti (1944); lo define como "... Que el poseedor no solo exige el prevalecimiento de su interés, sino que lo pone en práctica; y que al llevar a cabo dicho prevalecimiento se tiene la posesión, que en sentido genérico significa solo el logro efectivo de un interés en perjuicio de

otro. Agrega que la raíz de la posesión es poder, porque lo que indica el resultado de ese poder; que la posesión es un estado de hecho que representa la realización de la pretensión” (p. 46).

Mientras Wolff (1936); considera la institución de la posesión como “... Un derecho provisional por oposición a los derechos reales definitivos como la propiedad y los gravámenes. Es un señorío de hecho” (p.19).

El derecho posesorio, es sin lugar a duda el más importante dentro de la rama de los derechos reales, por encontrarse íntimamente ligada con la relación directa entre el hombre y la cosa. Es decir no solo es una relación de hecho sino que íntimamente se encuentra ligada también una relación de derecho.

Teorías.

Para despejar las interrogantes los juristas han propuesto teorías para identificar la posesión, entre las cuales tenemos:

a) Teoría Subjetiva; sustentada por el autor alemán Friedrich, que define a la posesión como el poder de disponer material de una determinada cosa, que tiene que tener una base a la voluntad de la posesión para sí o para el propietario.

b) Teoría Objetiva; Sustentada por Rudolf, llamada así por su contraposición a la teoría subjetiva, la cual decía “Los derechos existen para garantizar los intereses de la vida, ayudar a sus necesidades, realizar sus fines. Tal es la misión, el fin y la medida dela voluntad”.

Figura N° 1

Teorías objetiva y subjetiva

Fuente: Moran. P.27

El Ius Possessionis.

El ius possessionis, denota el ejercicio efectivo e independiente de la posesión, pero que no emana del derecho de propiedad, se trata del ejercicio del poseedor sin tener la titularidad del derecho subjetivo real.

Sus características más resaltantes son; 1. Se contrapone al derecho de propiedad; 2. El derecho de poseer con respecto al solo hecho de la misma posesión; 3. La posesión se fundamenta en la misma posesión; 4. El poseedor no es titular del derecho subjetivo real.

El Ius Possidendi.

El derecho de posesión, como consecuencia inmediata del ejercicio de posesión en base a un título posesorio, deriva del derecho de propiedad el cual le confiere al poseedor el derecho ostentar el derecho a la posesión del bien.

Messineo (1954), con respecto al ius possidendi expresa que, "... Es el derecho a la posesión como una de las posibles manifestaciones de la titularidad del derecho subjetivo, es respecto a la posesión, un prius y un algo de originario (puedo ejercitar el derecho, esto es, tener la posesión, porque soy titular del correspondiente derecho)" (p. 203).

Sus propias características son; 1. Es el derecho subjetivo real que le faculta al titular acceder a la posesión del bien; 2. Se funda en la titularidad que deriva del derecho de propiedad; 3. El derecho de posesión corresponde única y exclusivamente al titular del derecho subjetivo; 4. El titular del derecho posesorio tiene derecho de acción para ejercer la pretensión real correspondiente.

Elementos.

La posesión como una relación de hecho que existe entre el sujeto y la cosa tiene los siguientes elementos:

- Es un derecho real típico.
- Genera una relación real efectiva entre el tenedor y la cosa.
- Su objetivo, deriva de los bienes corpóreos.

- Es de utilidad económica y social.
- Ostenta autonomía legislativa que lo diferencia a la propiedad.

Efectos.

En relación a los efectos, Savigny (1866) menciona que:

- Conduce o lleva a la usucapión.
- Tiene como pretensiones las acciones posesorias.

Por su parte Belmaña (1999), al citar a Antonio de Ibarra refiere en relación a sus efectos:

- Se adquiere el dominio del bien.
- Se adquiere “acciones posesorias”.
- Se van adquirir los frutos de quien viene hacer poseedor de buena fe.
- Hecho que va conducir a la “usucapión”.
- Conduce a la adquisición el dominio en la modalidad de “unilateral”.

Posesión y Tenencia.

Para diferenciar estas dos instituciones, debemos de mencionar que posesión nace de la relación causal, es decir la misma implica el animus domini, y será tenencia si no la implica. La tenencia en el ámbito de la relación jurídica no tiene mayor trascendencia, solo se hará presente cuando exista un sujeto con relación inmediata del bien.

En tal sentido, no se le puede reputar poseedor a un mero tenedor del bien, como por ejemplo, a un jardinero no se le puede reputar poseedor de un jardín por el simple hecho de encontrarse en una situación que lo vincula directamente con el bien.

Presunciones a favor del poseedor.

Entre los principales tenemos los siguientes:

- Presunción de la propiedad. Según lo establecido por nuestro derecho sustantivo el poseedor es señalado como propietario mientras que no se haya probado lo contrario.
- Presunción de Posesión de los Accesorios.- El bien principal tiene existencia física propia, el accesorio tiene íntima relación con el principal, es decir este debe de estar íntimamente ligado al ámbito económico y comercial del principal; nuestro ordenamiento jurídico los califica como productos o frutos, los cuales siguen la suerte del principal.
- Presunción de la posesión de bienes muebles que se hallan en el inmueble.- nuestro ordenamiento jurídico hace referencia a que la posesión de un bien inmueble va hacer presumir la posesión de todos los bienes que se hallan en dicho predio.
- Presunción de Buena Fe.- Entendamos que la buena fe solo puede ser desestimada si existe prueba en contrario, de lo contrario su presunción genera derechos con relevancia jurídica.
- Duración de la Buena Fe.- La duración de la buena fe tendrá como tiempo de duración hasta que el poseedor crea que posee legítimamente.
- Presunción de Continuidad.- En dicho principio se va presumir que la persona que estaba en el predio se presumirá que tuvo la posesión en el tiempo intermedio.

Posesión de Buena Fe.

La buena fe en relación a los derechos posesorios se puede definir como la posición moral de una persona, respecto de una situación jurídica.

Para De los Mozos (1965), al definir la buena fe lo señala como,

“... Se encuentra aislado salvo testimonios, configurada de una manera más compacta como buena fe subjetiva incluso en materia de posesion ad usucapionem. El fundamento del principio en sus aplicaciones a los derechos reales es común, respondiendo a un fundamento moral no psicológico. De este modo la buena fe subjetiva en los derecho reales aparece como el error o

creencia en que se encuentra el sujeto en cuyo beneficio actúa el principio de que no lesiona ningún derecho alguno” (P, 46).

La posesión de buena fe, exige la presencia de dos elementos; 1. La certeza contundente de la legitimidad de título y 2. El desconocimiento de la inexistencia del error o del título de hecho que la inválida. En tal sentido tenemos que entender que la buena fe en los derechos posesorios, se encuentra íntimamente ligada a la inocencia del poseedor, tanto como de su moral; pues solo puede decirse que estamos ante una posesión de buena fe, cuando esta haya sido originaria o exista una circunstancia que amerite su posesión.

Posesión de Mala Fe.

Respecto a esta posesión crea una distorsión de la realidad y la verdad, la cual debe ser de manera consiente, asimismo el agente tiene pleno conocimiento que carece de título alguno o que el que tiene es nulo, por el contrario se apropia por la fuerza de un bien que no le pertenece, vulnerando el derecho del propietario.

Es decir, la posesión de mala fe se reputa como tal, si el poseedor utiliza elementos contrarios al ordenamiento jurídico con la finalidad de quedarse en posesión del bien.

Desnaturalización de la Institución de la Posesión.

Tenemos que entender que la posesión es un ejercicio de hecho, consecuentemente la posesión no puede presumirse.

Mediante la premisa antes mencionada tenemos que deducir que las personas con autonomía abstracta (Persona Jurídica) no pueden ejercer la posesión, por no tener cuerpo.

Pero a la vez también tenemos que tener en cuenta que las personas jurídica o personas no corpóreas pueden indirectamente ejercer sus derechos reales mediante sus representantes legales.

El estado es un organismo incorpóreo, por consiguiente este no puede ejercer la posesión de los bienes de su territorio, pero si puede ejercer la titularidad de los denominados "bienes de dominio público" y uso público, esto en relación a quienes los representan.

Nuestra Constitución Política en su artículo N° 2 inciso 16, reconoce que un derecho fundamental de la persona es la propiedad; consecuentemente ningún ordenamiento jurídico o Ley puede perjudicar este derecho, salvo que exista una necesidad social.

Tenemos que entender que la única forma de acceder a propiedad es mediante la posesión, consecuentemente, este artículo también establece protecciones a esta figura jurídica; pues sin posesión no existiría la propiedad, y sin la propiedad el ser humano no podría vivir dignamente.

La posesión en la Legislación Peruana.

La definición actual de nuestro derecho sustantivo, tiene su antecedente en el Código de 1936. Como señala Avendaño (2005) "En ambos se acoge la doctrina posesoria de Ihering, que nos llegó del Código Alemán. Se descarta, por consiguiente, toda referencia al animus domini que exigía Savigny" (p.57)

La posesión resulta ser una imperativa condición para el efectivo ejercicio de la propiedad. No tenerla es, como señala Salvat citado por Valencia (1988) "lo mismo que no ser propietario; es tener una propiedad lítica, desprovista de todo interés práctico" (p.92)

La posesión se ofrece una vez más, como la puerta que conduce a la propiedad; sólo que el camino es más largo, por faltar las condiciones que concurren en el otro caso".

Señala Arias Shereiber (2005) al respecto:

“El fundamento de la posesión está en la propiedad misma. En efecto, señala el jurista peruano que “dentro del mundo de las percepciones la posesión resulta ser la revelación externa, visible y en cierto modo material de la propiedad. Esta no existiría si no llevase aparejada aquélla. Resultaría en efecto contradictorio afirmar la veracidad de "lo mío" sin que correlativamente se dé la posibilidad, y gozar del objeto sobre el que incide esta expresión. Ihering manifiesta que "yo puedo imaginarme un estado jurídico fundado únicamente en la posesión; pero no puedo concebir en la práctica un estado jurídico fundado únicamente en la propiedad, con exclusión de la protección posesoria.

De lo dicho en el párrafo anterior se desprende que la posesión es el contenido mismo del derecho de propiedad. Ella comprende uno de los aspectos más importantes de ese derecho, por cuanto constituye el medio por el cual se realizan todos sus fines. La posesión resulta ser una imperativa condición para el efectivo ejercicio de la propiedad. No tenerla es, como señala Salvat "le mismo que no ser propietario; es tener una propiedad lírica, desprovista de todo interés práctico Desde luego es necesario destacar que la posesión no se limita a ser el contenido del derecho de propiedad, mediante el que tiene virtualidad su ejercicio” (p.373).

La posesión ha cobrado, en efecto, autonomía, y considerada en sí misma, al margen de la propiedad, da empero nacimiento a determinados derechos. Valencia (1988) señala que “lo dicho brota de la misma naturaleza de las cosas, ya que ontológicamente pueden coexistir y coexisten el propietario con el poseedor, como sujetos distintos y gozando cada uno de un sistema jurídico autónomo. El poseedor disfruta así de un bien, aun cuando paralelamente existe un propietario que no haya prestado su consentimiento” (p.93).

Lo cierto es que a pesar de la autonomía mencionada en el párrafo anterior siempre existe un dirigismo de la posesión hacia la propiedad. Parece como si la primera tendiere a identificarle con la segunda, cual un punto de transición momentánea como la califica Ihering.

De acuerdo a Arias (2005), para Ihering:

"la posesión es objetiva allí donde no opera el animus cuyo sitio señala Savigny. La calidad de poseedor debe por lo tanto ser reconocida a favor de toda persona que ejercite de un modo independiente sobre una cosa y la someta a sí mismo, sin que sea necesario buscar si la persona tiene el animus, el cual se deduce del simple ejercicio de la posesión. Si bien es tradicional enfrentar a ambas tesis, no es ello tanto como parece, pues ambas en realidad vienen a ser complementarias. En efecto, el punto esencial de la disputa doctrinal era el beneficio de la protección posesoria. Ihering admitía esta protección, al margen de si hubiera o no animus, en tanto que Savigny la rechazaba en esta última hipótesis. (p.377)

Rudolph von Ihering como señala Arias (2005) que "la posesión nace puramente de hecho, sin presuponer un derecho", si la posesión, como tal no estuviese protegida, no constituiría, en verdad, más que una realización de puro hecho sobre la cosa, pero desde el momento en que es protegida, reviste el carácter de relación jurídica, lo que vale tanto como derecho". (p.378)

El objeto de la posesión está contemplado en el art. 437 del Código civil argentino: "sólo pueden ser objeto de posesión las cosas... que sean susceptibles de apropiación". No se pueden poseer aquellas cosas que no puedan ser objeto de dominación jurídica por los particulares: quedan excluidas las cosas públicas o sagradas, y las cosas que no tengan individualidad (que formen parte de un conjunto).

Derecho de Propiedad.

En la institución que más ha tenido cambios a lo largo de la evolución de la sociedad, y al igual que el derecho de familia constituye una fuerza social, el cual ha sido objeto de estudio y de análisis de todas las teorías que tratan de darle un significado y respuesta a su naturaleza.

Tenemos que entender que el derecho a la propiedad como institución jurídica va evolucionando, en tal sentido hoy en día no se le puede considerar a esta institución como una de mero poder jurídico, sino que sustancialmente es una relación patrimonial que se sustenta en su titular que genera beneficios a la sociedad, en consecuencia es un derecho social y a la vez un derecho fundamental.

Constitución del Derecho de Propiedad.

Se encuentra constituido por:

- a. El Derecho de Uso.- Es el derecho que se encuentra íntimamente ligada con el derecho de habitar, el cual le otorga al titular el derecho de ocupar un determinado bien que sirva para satisfacer sus necesidades de vivienda.
- b. El derecho de disfrute.- Esta facultad es limitada, pues está dirigida al uso, disfrute, utilización o explotación total o parcial de bien sobre el que recae; nuestra legislación le reconoce a esta facultad el derecho de usufructo, la servidumbre, la habitación y superficie.
- c. El derecho de disposición.- La tiene el titular del derecho, quien conforme a sus atribuciones puede enajenar, limitarla o extinguirla; al hacer uso de esta facultad el titular renuncia o delimita su derecho frente al bien.
- d. El derecho de la reivindicación.- Este derecho es única y exclusivamente de preferencia al mejor derecho de propiedad, es decir esta es solicitada por el titular cuando su propiedad le ha sido arrebatada. Es decir se basa en el derecho de preferencia del título más antiguo sobre el nuevo.

Características.

A su vez cuenta con las siguientes características:

a. Es absoluto; porque el titular reúne en su todo el conjunto de poderes jurídicos, teniendo como características:

- Por ser un derecho Erga Omnes; por tratarse de un derecho real (Derecho de propiedad).

- Por el *Ius Persequendi*; por su derecho de perseguir los bienes en su condición de titular de derecho de propiedad.

- Por caer sobre bienes determinados; por la premisa de que el derecho de propiedad siempre recaerá sobre bienes determinados.

b. Es excluyente; se dice que el derecho de propiedad es excluyente por su característica de excluir a un tercero de las facultades que la Ley le confiere a su titular.

c. Es perpetuo; en atención a que por causa de transacciones comerciales siempre cambiara su titular, eso no implica que el derecho de propiedad haya variado o cambiado, por el contrario sigue siendo el mismo.

Función Económica del Derecho de Propiedad.

La función económica está relacionada a la utilización que esta tenga dentro del mercado. De Soto (1986), expresa, "... Desde el punto de vista estrictamente económico, los derechos de propiedad sobre bienes no tienen como principal objetivo beneficiar al individuo o entidad que es su titular, sino, más bien proporcionarle los incentivos necesarios para que les agreguen valor, invirtiendo, innovando o combinándolos provechosamente con otros recursos, de los que se deriva un resultado beneficioso para la sociedad".

Tenemos que entender, que la utilidad que el titular le otorga a la propiedad desde el punto de vista económico lo convierte en un activo social, que quiere decir esto, que la propiedad pasara a tener un valor pecuniario, y este valor pecuniario es de utilidad para la economía social.

Formalización de la Propiedad en el Perú.

En la época de los 90 el Perú se encontraba poblada, lo real era que estos moradores no contaban con un título justo que acredite su titularidad o en su caso si lo tenían pero este no cumplía con la formalidad prescrita para sustentarla.

En tal sentido, cuando se adoptó la aplicación del modelo capitalista, el estado peruano se vio en serios problemas pues, como es bien sabido el modelo capitalista se caracteriza principalmente por generar activos a base de créditos financieros. En razón de la problemática, el estado peruano se vio en la necesidad de titular a los poseedores no propietarios, pero este no pudo hacerse mediante un organismo descentralizado (Municipalidad).

En razón de ello, se creó COFOPRI (Organismo de Formalización de la Propiedad Informal); institución que estuvo orientada a efectuar el saneamiento físico de la posesión informal de predios rurales, terrenos eriazos, comunidades campesinas.

Es decir formalizaba sus posesiones mediante empadronamiento y los titulaba, esta titulación accedía a los registros públicos.

En razón de ello, nuestra economía se encuentra estable, pues existen cada vez más peruanos que gracias a la titulación de su propiedad pueden acceder a créditos financiero; y este hecho ayuda a que generen activos, pero no solo eso, sino que fortalecen nuestro mercado.

En atención a lo descrito tenemos que decir, sin propiedad no hay activos, si no hay activos no hay mercado, y si no hay mercado peligra la propia existencia de la economía sostenida de nuestra nación.

Por ello el derecho a la propiedad y el acceso a su titularidad son indispensables para nuestra nación; vulnerarla generaría una problemática de muchas consecuencias; lo cual debe ser ampliamente estudiado no solo por los profesionales del derecho, sino también por los economistas, los sociólogos, etc.

1.2.5.5. Vulneración del Derecho de Propiedad.

Nuestra Constitución Política en su artículo N° 70, reconoce al derecho de propiedad como inviolable, es decir ningún ordenamiento jurídico puede ir en contra de este derecho.

La única forma que el estado pueda ir en contra de esta inviolabilidad es cuando solo exista una necesidad social, que determine la expropiación; en tal sentido la constitución solo le reconoce al estado una forma para vulnerar este derecho. Con la promulgación de la Ley N° 29151, reconoce como propiedad de dominio del estado a todos los predios que no se encuentren inscritos en registros públicos.

Para lo cual tenemos que tener presente que, en nuestro país el sistema registral es facultativo, es decir queda a facultad de quien lo adquirió; para tal hecho, la norma no puede presumir que los predios no inscritos no tengan titulares.

Este hecho en la actualidad genera mucha controversia, pues el estado está haciendo un mal uso de sus facultades y hoy en día el derecho de la propiedad está siendo vulnerada por una norma de rango inferior a la constitución (Pirámide de Kelsen).

Tenemos que tener presente que el fin supremo del estado es salvaguardar a la persona humana; si el estado mediante la promulgación de leyes vulnera a la persona y a los derechos inherentes a este (Derecho a la Propiedad), nuestra constitución estaría siendo atropellada y estaríamos ante un estado totalitarista.

Para la Dra. Nakasone y el Dr. Flores (Notarios de Chincha), al responder a la entrevista manifestaron que “el artículo N° 23 de la Ley N° 29151 y la Ley N° 29618, hacen una presunción iuris Tamtum, en tal sentido toman como punto de partida una presunción, en tal sentido al manifestar que el estado es poseedor y propietario de los bienes inmuebles del estado, se refiere a una ficción sin base jurídica, toda vez que para acceder a la posesión es indispensable tener un contacto directo con el objeto, y la posesión es la forma originaria por la cual se obtiene la propiedad, en razón de ello sin posesión no hay propiedad, y si el estado no posee el bien, no puede atribuirse de manera unilateral su titularidad”

Por otro lado, para ser propietario no hace falta la inscripción, ya que nuestro sistema registral es facultativo, en razón de ello si relacionamos directamente a la posesión como un instrumento por el cual sin él no se puede acceder a la propiedad, se estaría vulnerando un derecho fundamental, como es de la propiedad, en razón de ello existe una afectación directa a tal derecho.

Por lo mencionado, tenemos que deducir que toda norma que vulnere un derecho fundamental es inconstitucional, en tal sentido la Ley N° 29151, deberá ser interpretada de manera coherente y siguiendo los lineamientos de nuestra constitución, por consiguiente la Superintendencia de Bienes Estatales no puede presumir que todos los bienes no inscritos en los Registros Públicos es de propiedad del estado, de hacerlo estaría yendo en contra de los lineamientos y parámetros de la constitución lo que conllevaría a reconocerla como una norma inconstitucional.

Prescripción.

La Usucapión es una institución que por el transcurso del tiempo convierte una situación de hecho en una de derecho, entendiendo que esta premisa no considera a la Usucapión con una figura jurídica como una de manera uniforme.

Debemos entender que la Usucapión es la institución por la cual una determinada situación fáctica se va terminar convirtiendo en una situación de derecho, por consiguiente se le otorgara la titularidad del bien por haber operado una de los requisitos más importantes del derecho de la Usucapión, denominado tiempo.

Prescripción Extintiva.

Es la institución en el cual ante la inactividad de uno de los sujetos de una relación patrimonial como es el acreedor de un vínculo jurídico patrimonial, se va generar el origen de un derecho potestativo a favor del otro sujeto llamado "deudor" por la cual este pueda quebrar el derecho de crédito que el acreedor que tenía en su contra.

Prescripción Adquisitiva o Usucapión.

Los primeros indicios del desarrollo de los derechos de usucapión se remontan al antiguo Grecia. Posteriormente este derecho fue ampliado por el imperio romano, siendo su principal precursor Justiniano.

Fundamentos.

La doctrina como fundamentos de la usucapión entre otros considera a los siguientes:

- a. La renuncia presunta del titular o propietario.
- b. El triunfo del ejercicio del derecho posesorio sobre el derecho de propiedad.
- c. La exigencia de la seguridad y la paz social.
- d. La prescripción adquisitiva de la propiedad.
- e. El tiempo.
- f. La improcedencia de la reivindicación.
- g. La actitud misiva, negligente y desinterés del propietario.

Estos autores consideran en sus obras que los procesos de formalización de la propiedad mediante la Usucapión, son el resultado de una incertidumbre social,

siendo permisible el hecho de que un poseedor no propietario de un bien, por el transcurso del tiempo pueda acceder a la formalización de la propiedad.

Prescripción Adquisitiva como modo originario de obtener la propiedad

Son diversas formas de adquirir la propiedad que regula nuestro código civil como es la accesión, apropiación, especificación, transmisión y mezcla, y la más importante para nosotros la “prescripción adquisitiva de dominio” que está regulada en nuestro derecho sustantivo (Artículos 950 al 953 y 1989 y siguientes del Código Civil de 1984), observamos que nuestro Código Civil, tiene un tratamiento separado de la institución, como es la prescripción adquisitiva y la prescripción extintiva.

En ambas instituciones ya sea la prescripción adquisitiva y la prescripción extintiva, es el transcurso del tiempo que va generar la pérdida de un derecho.

2.4 MARCO CONCEPTUAL

De acuerdo al artículo 950 de nuestro derecho sustantivo los requisitos son claros:

A. Posesión continúa.

Indudablemente estamos hablando de una posesión sin interrupciones, ahora se tendrá que evaluar situaciones de una posesión esporádica, lo que va significar que no se interrumpa la posesión continua.

B. Posesión pacífica

Esta posesión debe hacerse como propietario o en todo caso demostrarlo el ánimo de tal titularidad, esta demostración debe hacerse en forma normal y en forma pacífica, se descarta cualquier situación de demostración de violencia.

C. Posesión pública.

Esta posesión debe ser conocida, no puede ser una posesión donde no se tenga desconocimiento, deberá poseerse públicamente con conocimiento del propietario.

Prescripción Adquisitiva Vía Notarial.

En los últimos años la carga procesal del Poder Judicial ha sido perjudicial para los justiciables, ya que sus procesos duraban por lo menos unos 8 años por no ser muy exagerados; motivo por el cual el estado peruano opto por una reforma procesal, en la cual mediante Ley N° 27157, se le otorgo facultades a los Notarios para versar asuntos de Prescripción Adquisitiva de Dominio (año de 1999).

Posteriormente mediante Ley N° 27333, se modificó la Ley N° 27157; en la cual esta norma se refería a la prescripción adquisitiva como un de asunto no contencioso, dentro de la esfera notarial, la cual se encontraba regulada por la Ley N° 26662; en razón de ello debe de entenderse que se trataba de un instrumento protocolar que se extendía a los Registro Notariales y que es su competencia.

En razón de ello, los notarios se encontraban facultados para llevar a su cargo tramites de procesos de prescripción adquisitiva de dominio, pero ello siempre en respeto de lo previsto en los artículos N° 50, 51, 52 y 53, del código adjetivo; ello sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos mínimos que exigía la tramitación de la Usucapión como es el caso de la posesión y los requisitos exigidos por el articulo N° 424 y 424 del código citado y lo que fuera aplicable de dicho cuerpo normativo.

A hora bien, la norma te establecía como requisito indispensable que se debía de notificar a los afectados por la prescripción y a los colindantes, así como sus propietarios.

En razón de ello, si un bien no se encontraba inscrito en Registros Públicos se debía de notificar a la Superintendencia de Bienes Estatales, puesto que según la Ley N° 29151, se presume que el estado es titular de los predios no inscritos. E aquí la problemática de la prescripción adquisitiva de dominio vía Notarial, pues pasamos a un pronunciamiento netamente Administrativo, que quiere

decir ello, que el pronunciamiento de la Superintendencia de Bienes Estatales se encuentra regulada por la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General.

En razón de ello, la oposición se encontraba tipificada como un pronunciamiento de carácter negativo, que quiere decir ello que si no se pronuncia la Administración Pública, no se dará como aceptada o como no interpuesta la oposición.

Hecho que afecta directamente lo reglamentado por la Legislación Notarial de la Prescripción Adquisitiva de Dominio; puesto que su oposición no es directamente analítica y presupone el título justo o la calidad del poseedor, solo y únicamente con una óptica opositora se opone a cada uno de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en vía notarial y perjudica a aquellos poseedores que desean obtener la titularidad de los bienes que se encuentran en su posesión.

Prescripción de Bienes Inmuebles del Estado.

Nuestro ordenamiento jurídico establece que los bienes de propiedad del estado son imprescriptibles, es decir la institución de la Usucapión no es aplicable para los bienes de dominio y uso público.

Pero, diferente tratamiento tienen los bienes de dominio público que están destinados para uso privado, para entender ello tenemos que partir de la premisa de que todo bien público destinado a uso privado, se encuentra en desafectación por perder su naturaleza de uso público.

En razón de ello su desafectación los hace susceptibles a la Usucapión, que quiere decir esto, que si un bien inmueble que se presume es de propiedad del estado se encuentra en posesión de un sujeto, este puede acceder a su titularidad mediante la Usucapión.

Derecho de oposición de un proceso notarial no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio

Ante la interposición de una solicitud y demanda dentro de un debido proceso hay una respuesta a esta solicitud o pretensión, estamos ante una contestación o un allanamiento, una posición contraria a la pretendida por un demandante genera la figura de la oposición. El demandado ejerce su derecho de acción, esboza en su respuesta o contestación determinadas líneas de oposición. El objeto de dicha oposición es la impugnación de la pretensión de los poseedores en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio.

El demandado va sustentar con medios probatorios fehacientes lo que no está de acuerdo o no corresponde por lo manifestado por el demandante, respecto a obtener la Usucapión.

Estos medios probatorios tendrán que quebrar o destruir los argumentos que el demandante le corresponde adquirir dicha propiedad pro prescripción.

En el derecho comparado, señala el Código Civil Argentino, Título I De la Prescripción de las cosas y de las acciones en general, la figura de la oposición, surge cuando no cumplen con los requisitos que señala la ley y cuando se han producido vicios en la notificación.

Función notarial en los procesos de prescripción adquisitiva notarial

La intervención del notario en este tipo de procedimiento es un tema trascendental, como señala el Decreto Legislativo N ° 1049, que el notario es el profesional de la esfera del derecho que tiene la autorización para dar fe de aquellos actos y contratos que ante este funcionario se celebran, esta voluntad de los otorgantes, donde se redactan documentos a los que se van adquirir autenticidad, conservando los originales y la expedición de los traslados correspondientes.

Dentro de su competencia, está la comprobación de los hechos y el trámite de los asuntos no contenciosos señalados en la ley. El notario ejerce su función en imparcial, exclusiva, autónoma y en forma personal.

Este profesional será el que recepcione y evalúe los documentos y requisitos:

Los presupuestos del primer párrafo del artículo 950 de nuestro derecho sustantivo:

- Posesión continúa: posesión sin interrupciones.
- Posesión pacífica: Esta posesión es sin perturbaciones.
- Posesión pública: poseerse públicamente con conocimiento del propietario.

A. Competencia del notario.

El notario de la provincia donde se localiza el predio materia de Usucapión.

La competencia notarial es provincial lo que es diferente a la locación distrital del oficio notarial (artículo 4° de la ley del notariado)

Superintendencia de Bienes Estatales.

Estamos ante una entidad pública, descentralizada que está adscrita al Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, es una institución con autonomía funcional, técnica, financiera, económica y presupuestal relevante para la ejecución de actos de adquisición, registro, administración, disposición, y propiedad estatal.

A. La Superintendencia de Bienes Estatales tiene las siguientes funciones generales:

- ✓ Proposición de las políticas y estrategias de la administración de los bienes que están dentro de la propiedad estatal.
- ✓ Desarrolla y ejecuta las políticas y estrategias sobre la administración de estas propiedades.

- ✓ Planificación, coordinación y supervisión de las acciones en torno a las propiedades estatales.
- ✓ Registro de los bienes de la propiedad estatales.
- ✓ Dicta las directivas que deben ser aplicables para la administración, adquisición y disposición de los bienes de propiedad estatal.
- ✓ Administración y disposición de los bienes que son de propiedad estatal.
- ✓ Autorización, control, y fiscalización de los actos de disposición de la propiedad estatal.

40

- ✓ Gestión ante el sistema registral, la inscripción de los actos en los que va intervenir el estado.
- ✓ Ejecución y supervisión de las acciones de saneamiento registral.
- ✓ Autorización de los actos de desafectación, disposición y administración sobre los bienes de índole estatal.
- ✓ Aprobación de las directivas de ventas que se tiene que dar en subasta pública.

B. Problemáticas en torno a la Superintendencia de Bienes Estatales respecto a la Recuperación de los terrenos del estado.

El Superintendente de la Superintendencia de Bienes Estatales, dijo que un juicio para recuperar un terreno del Estado en manos de invasores puede durar hasta más de 10 años.

Desde el 2004 se vienen litigando para recuperar un predio de 1.600 metros cuadrados ubicado en la zona comercial de Mesa Redonda, en el centro de Lima. "En el 2002 se transfirió este predio a la municipalidad de Lima para su rehabilitación, pero en el 2004 unos invasores lo ocuparon y construyeron stands comerciales.

Finalmente, este año recibimos una sentencia a favor para disponer del predio, pero un juez aceptó una apelación de uno de los ocupantes y ha suspendido el proceso" (Taipe.2016.p, 8)

Reátegui sostiene que este espacio tiene un valor económico de por lo menos unos US\$7 millones. "Adicionalmente, el Estado ha perdido otros US\$7 millones por todos los años en los que no pudo darle valor comercial al predio", añadió. Es decir, una pérdida total de US\$14 millones en poco más de una década. "Hay más de 100 stands, cada uno de seis a ocho metros cuadrados. Ahora esperamos que finalmente se pueda desocupar este predio y el Estado lo recupere" (Taipe.2016.p, 8)

El funcionario de la Superintendencia de Bienes Estatales precisa que será la Corte Superior de Lima la que tendrá que revocar el pedido de impugnación contra el desalojo de los invasores. También descartó que se pueda realizar una venta posterior a los invasores. "Este es uno de los pocos predios del Estado que, a pesar de estar en una zona comercial, ha sido invadido. Lo consideramos un caso emblemático por su valor". (Taipe.2016.p, 9)

Formalización de la propiedad.

La regulación de la propiedad informal ha evolucionado acorde con la naturaleza del problema como es el tratamiento legal de la formalización. Hay que destacar que no hay un derecho reconocido para que personas se apropien de terrenos que tiene dueños, estamos ante una situación ilegal, inclusive un delito, el denominado delito de Usurpación.

Si bien es cierto la ley que permite expropiar y titular posesiones informales, no es una carta libre para que las personas que han ocupado informalmente un terreno, contiene varios límites, eso no desmerece la calificación de la ley que va contra el derecho de propiedad.

Hay que entender que las Invasiones a terrenos, tiene una característica elemental, INCUMPLEN CON LOS LINEAMIENTOS LEGALES EXISTENTES, o DETENTABAN EL DERECHO DE POSESIÓN DE MANERA IRREGULAR. ” (Soto. 1990. p, 26)

El invasor se apropia maliciosamente, ilegalmente de un predio que tiene un dueño, un titular, no podemos premiarlo por su accionar, sustentándonos en un derecho a acceder a una vivienda.

Asimismo, se considera, como causa de dicha migración, el sistema agrario deficiente.

Se ha sustentado que la formalización de la propiedad informal dentro de la política social del Estado, tiene por finalidad dar seguridad jurídica, aportar al desarrollo de una cultura de registro y criterio promoviendo la formación y consolidación del mercado inmobiliario del país.

En este contexto se pregunta se podrá dar seguridad jurídica ¿en base a la informalidad? Lo que debemos es buscar la formalidad, hay otras vías para que las persona puedan acceder a una vivienda, que puedan tener este derecho inviolable.

Derecho Comparado

El Código Civil de Chile en su artículo N° 2492, precisa una de las formas de adquisición una cosa ajena o la extinción de acciones o derechos ajenos por haber tenido la posesión de cosas y no haber ejercido acción durante cierto tiempo y concurriendo con los demás requisitos que señala la ley.

Mientras que en su artículo N° 2497, hace referencia que como regla general relativas, la Usucapión se aplican en igual criterio a favor de bienes del estado, en las iglesias, de las Municipalidades, de los establecimientos y corporaciones nacionales, y de los individuos particulares que tienen la libre administración de lo suyo. En relación a lo argumentado, nuestro país vecino ha establecido que la usucapión es aplicable a los bienes tanto de dominio público como de

dominio privado, en relación a ello le ha otorgado una protección al derecho de la posesión pues como es bien sabido sin ella no existiera la propiedad.

En Inglaterra se estableció el sistema denominado Common Law, para lo cual en el año de 1862, se determinó que los bienes inmuebles inscritos en los registros no podían ser susceptibles de la usucapión, lo que causó que en Inglaterra existan muy pocos predios inscritos en los registros de bienes, lo que origino que los poseedores no pudieran registrar como suyas las propiedades que estaban poseyendo. Ya en la década de 1987 ese régimen cambio, lo que conllevó a que la usucapión se aplicara a los bienes inscritos también tanto como a los bienes de dominio público destinados a uso privado.

Pero ello cambio en 2003 cuando entro en Vigor la Land Registration que estableció que la propiedad inscrita en registros no era susceptible a la usucapión, un hecho controvertido por decirlo así, ya que en aproximadamente tres meses esto cambio, pues pusieron excepciones a esta regla, es decir si se podía usucapir un predio por el cual se tenía la posesión de 10 años como mínimo.

Los diputados de Inglaterra se dieron cuenta que los bienes de uso privado son la esencia misma del sistema comercial, y establecer un régimen prohibitivo de la usucapión generaría un decaimiento de la propiedad privada formal. Motivo por el cual tuvieron que legislar sobre la usucapión, pues sin usucapión las propiedades estarían en mano de pocas personas lo que nos retraería en la evolución social y nos llevaría a la época de la colonia, donde todo los terrenos se presumían eran del rey y los pobladores tenían que tributar para permanecer en ellas.

En razón de ello, tenemos que entender que tanto en América latina como en Europa, los bienes forman parte de los activos de los países y en el sistema globalizado actual, los países no pueden excluir de su uso y aprovechamiento a aquellos poseedores que trabajan en los bienes y lo aprovechan al máximo.

Derechos reales “son aquellos derechos que aseguran el cumplimiento de una obligación, mediante la conceción de un poder directo e inmediato, sobre una cosa ajena, poder que va otorgar a su titular, para si aquella persona incumple, promover la enajenación de esta y hacerse pago con su precio de dichas obligaciones aseguradas o de la suma que asciende la responsabilidad por el incumplimiento”.

Oposición. Se oponen a sus procesos y excluyen al poseedor no propietario, impidiéndole así acceder a la formalización de su propiedad.

Prescripción. Institución por el cual el transcurso del tiempo que va incidir o producir efecto de la consolidación de situaciones de hecho.

Prescripción adquisitiva de dominio. Institución que genera en los poseedores el derecho de adquirir la titularidad del bien mediante el transcurso del tiempo, elevando sus activos e incidiendo en el aumento en el número de transacciones comerciales

Propiedad. Hecho por el cual se posee una cosa y se tiene poder de disponer de ella acorde a los límites legales.

CAPITULO III MARCO METODOLOGICO

3.1 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN

Se va a estudiar la relación de dos variables significativas en mi tesis.

V.I: La Oposición de la Superintendencia de Bienes Estatales.

VD: Prescripción adquisitiva de dominio de los poseedores

3.2 TIPO DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación corresponde al diseño de Tipo Básico, porque estudia la relación de dos variables significativas.

3.3 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Consideramos que sigue un diseño no experimental, descriptivo correlacional.

Es no experimental porque no existe manipulación de la variable independiente.

Así mismo describe la relación entre dos o más categorías, conceptos o variables en un momento determinado, ya sea en términos correlacionales, o en función de la relación causa-efecto.

El Área de Estudio está dirigida a la Ciudad de Chincha, en relación a sus Procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio Vía Notarial.

3.4 VARIABLES

3.4.1. Variable Independiente (V.I). La Oposición de la Superintendencia de Bienes Estatales.

3.4.2. Variable Dependiente (V.D). Prescripción adquisitiva de dominio de los poseedores.

3.5 POBLACION Y MUESTRA

La población de la investigación estuvo conformada por 25 abogados, conocedores de procesos de prescripción y especialistas de las notarías.

El tipo de muestra es una muestra censal, porque es una muestra que va utilizar toda la población, entonces se toma toda la opinión de los sujetos conocedores de la realidad de nuestra problemática. En este caso los por 25 abogados, conocedores de procesos de prescripción y especialistas de las notarías.

3.6 TECNICA E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

En este caso el instrumento que se utilizo fue el cuestionario, que corresponde a la técnica de la encuesta, se utiliza en la esfera de las ciencias sociales.

El cuestionario será aplicado a una muestra de 25 personas.

Presentados los resultados, se procederá a someterlos a técnicas estadísticas que permitan aceptar o rechazar las hipótesis propuestas.

3.7 TECNICA DE ANALISIS E INTERPRETACION DE DATOS

Las hipótesis serán contrastadas con el análisis de los datos mediante la tabulación de los resultados obtenidos de la encuesta practicada.

Se utilizara el método del Chi cuadrado.

CAPITULO IV: RESULTADOS

Tabla N° 1: ¿La norma que constitucionalmente le reconoce a la Superintendencia de Bienes Estatales, a oponerse a los procesos de formalización de la propiedad vía Notarial, de poseedores no propietarios de predios no inscritos de la provincia de Chíncha vulnera los derechos de los poseedores?

1	T. de acuer.	9	36%
2	De acuer.	4	17%
3	Indeciso	6	24%
4	En desac.	4	17%
5	T. en des.	2	9%
TOTAL		25	100%

Fuente: Datos de la investigación.



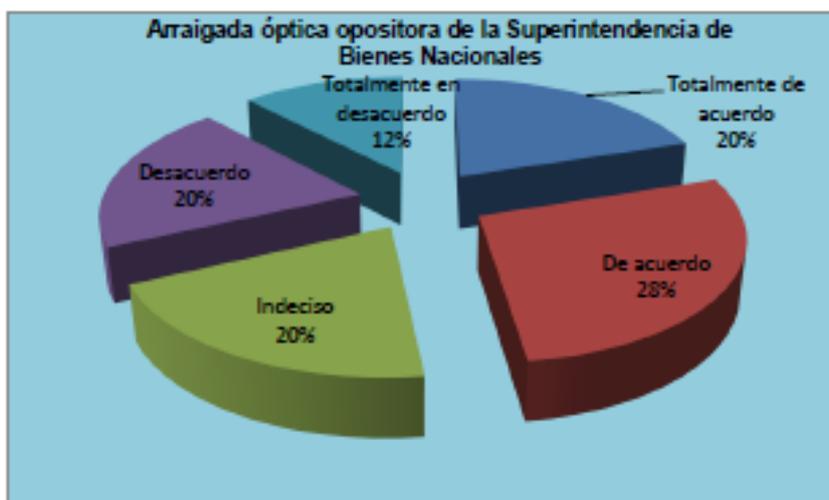
Fuente: Encuesta realizada el 12 de enero del 2017.

Observando los datos recopilados en la pregunta número 1, se encuentra que el 36% de encuestados sumados al 17% están totalmente de acuerdo y de acuerdo que la norma que constitucionalmente le reconoce a la Superintendencia de Bienes Estatales, a oponerse a los procesos de formalización por vía Notarial, de poseedores no propietarios de predios no inscritos de la provincia de Chincha vulnera los derechos de los poseedores, hay una oposición de totalmente en desacuerdo en un 9%, así como un 17% que está en desacuerdo.

Tabla N° 2: ¿Existe una arraigada óptica opositora de la Superintendencia de Bienes Estatales al oponerse a los procesos de formalización de la propiedad vía Notarial, de los poseedores no propietarios de predios no inscritos de la provincia de Chincha?

1	T. de ac.	5	28%
2	De acuerdo	7	20%
3	Indeciso	5	20%
4	En des.	5	20%
5	T. en des.	3	12%
TOTAL		25	100 %

Fuente: Datos de la investigación.



Del mismo modo que la pregunta anterior los resultados son positivos totalmente de acuerdo (20%), sumando al 28% que está de acuerdo a la interrogante, que existe una arraigada óptica opositora de la Superintendencia de Bienes Estatales al oponerse a los procesos de formalización de la propiedad vía Notarial, de los poseedores no propietarios de predios no inscritos de la provincia de Chíncha, lo cual no sucedió en un porcentaje menor totalmente en desacuerdo (12%) y en desacuerdo (20%)

Tabla N° 3: ¿Es perjudicial para el justiciable que, a pesar de haber adquirido el derecho de acceder a la propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio, por haber poseído un bien de manera continua pacífica y pública como si fuera propietario por más de 5 años con buena fe o 10 años sin ella, por oposición de la Superintendencia de Bienes Estatales no pueda acceder a ella?

1	Totalmente de acuerdo	7	28%
2	De acuerdo	6	24%
3	Indeciso	4	16%
4	En desacuerdo o	5	20%
5	T. en des.	3	12%
TOTAL		25	100%

Fuente: Datos de la investigación.



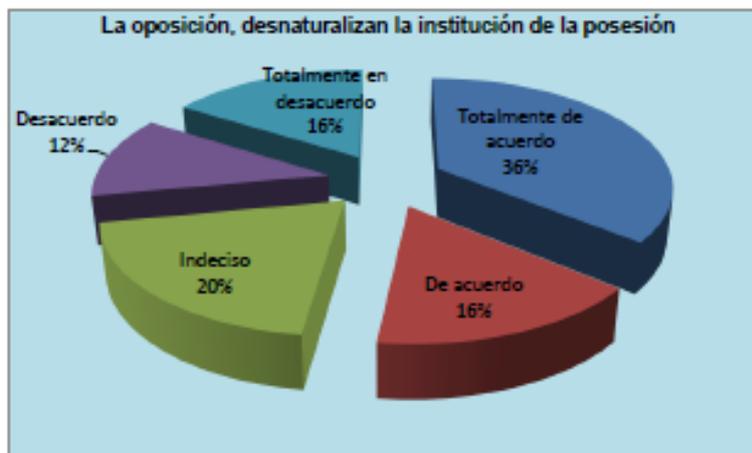
Demuestra que el 28% de los, encuestados reconocieron que están totalmente de acuerdo, y un 24% están de acuerdo que es perjudicial para el justiciable que, a pesar de haber adquirido el derecho de acceder a la propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio, por haber poseído un bien de manera continua pacífica y publica como si fuera propietario por más de 5 años con buena fe o 10 años sin ella, por oposición de la Superintendencia de Bienes Estatales no pueda acceder a ella, sin embargo un 20 % de respondieron lo contrario (en desacuerdo)

y un 12% que está totalmente en desacuerdo, en comparación con lo indicado por la mayoría.

Tabla N° 4: ¿La oposición que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales a los procesos de prescripción adquisitiva vía notarial, desnaturalizan la institución de la posesión y el modo de adquirir la propiedad mediante el transcurso del tiempo?

1	T. de acu.	9	36%
2	De acu.	4	16%
3	Indeciso	5	20%
4	En des.	3	12%
5	T. en des.	4	16%
TOTAL		25	100%

Fuente: Datos de la investigación.

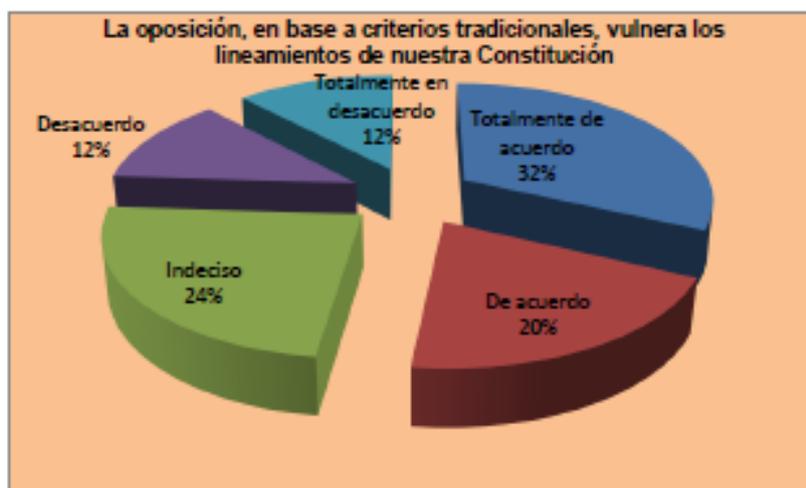


Sin duda los datos recopilados en la encuesta, se demuestra en el Figura N° 4, que el 36% de los, encuestados reconocieron que están totalmente de acuerdo, que la oposición que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales a los procesos de prescripción adquisitiva vía notarial, desnaturalizan la institución de la posesión y el modo de adquirir la propiedad mediante el transcurso del tiempo, respaldado por un 16% que está de acuerdo, sin embargo un porcentaje menor respondieron lo contrario (en desacuerdo) y un porcentaje que está totalmente en desacuerdo, en comparación con lo indicado por la mayoría, un 20%, responde que está indeciso.

Tabla N° 5: ¿La oposición, en base a criterios tradicionales, que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, vulnera los lineamientos de nuestra Constitución Política, en cuanto establece que todos tenemos derecho a la propiedad y que el estado es garante de ella?

1	T. de acu.	8	32 %
2	De acu.	5	20%
3	Indeciso	6	24%
4	En des.	3	12%
5	T. en des.	3	12%
TOTAL		25	100%

Fuente: Datos de la investigación.



Los resultados porcentuales del Figura N° 5, dan como resultado una respuesta diversa ante la interrogante, que la oposición, en base a criterios tradicionales, que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, vulnera los lineamientos de nuestra Constitución Política, en cuanto establece que todos tenemos derecho a la propiedad y que el estado es garante de ella, totalmente de acuerdo (32%) y un de acuerdo (20%) la respuesta indecisa es 24% y la respuesta negativa comprende en un 12% (Totalmente en desacuerdo) y en desacuerdo (12%).

Tabla N° 6: ¿Considera usted que la oposición que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, limita la inversión inmobiliaria, el desarrollo de la propiedad inmobiliaria, así como atenta contra la economía de nuestro país?

1	T. de acu.	7	28 %
2	De acuerdo	5	20 %
3	Indeciso	7	28 %
4	En des.	4	16 %
5	T. en des.	2	8 %
TOTAL		25	100%

Fuente: Datos de la investigación.

Los resultados de la aplicación del instrumento en el interrogante N° 6, nos demuestran que el 28% está totalmente de acuerdo adicionado a un desacuerdo (20%) que la oposición que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, limita la inversión inmobiliaria, el desarrollo de la propiedad inmobiliaria, así como atenta contra la economía de nuestro país, una respuesta indecisa en un 28%, y un desacuerdo en un 4%.

Tabla N° 7: ¿Está usted de acuerdo en que, se inserte los nuevos criterios jurisdiccionales, jurisprudencia, Derecho Comparado; respecto a la nueva visión de la prescripción adquisitiva de dominio, en la óptica de la Superintendencia de Bienes Estatales?

1	T. de acu.	7	33 %
2	De acu.	4	13 %
3	Indeciso	5	20 %
4	En des.	6	27%
5	T. en des.	3	7%
TOTAL		25	100%

Fuente: Datos de la investigación.

La respuesta de los conocedores de nuestra problemática como los cuadros anteriores es diversa el 28% responde que está totalmente de acuerdo adicionado a un 16 % que señala que está de acuerdo que en que, se inserte los nuevos criterios jurisdiccionales, jurisprudencia, Derecho Comparado; respecto a la nueva visión de la prescripción adquisitiva de dominio, en la óptica de la Superintendencia de Bienes Estatales, hay un alto porcentaje de respuesta indecisa (20%), hay que sumarle el porcentaje contrario que es un 24% que está en desacuerdo con mínimo 12% que está totalmente en desacuerdo.

CAPITULO V: DISCUSIÓN

La Superintendencia de Bienes Estatales, al oponerse a los procesos de formalización de la propiedad vulnera los derechos de los poseedores.

Observando los datos recopilados en la pregunta número 1, se encuentra que el 36% de encuestados sumados al 17% están totalmente de acuerdo y de acuerdo que la norma que constitucionalmente le reconoce a la Superintendencia de Bienes Estatales, a oponerse a los procesos de formalización de la propiedad vía Notarial, de poseedores no propietarios de predios no inscritos de la provincia de Chíncha vulnera los derechos de los poseedores, hay una oposición de totalmente en desacuerdo en un 9%, así como un 17% que está en desacuerdo.

Hemos resaltado como el incoar una demanda de prescripción adquisitiva en las vías correspondientes, que permite el derecho positivo es un vía crucis, independientemente de los rigurosos requisitos y documentos que se tiene que presentar, la configuración legal de los bienes muebles que son declarados bienes del estado, y que en algunos lugares se puede ejercer el derecho de vivienda sin dañar el patrimonio nacional y cultural, se tiene que enfrentar a la oposición que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales, ahora no se sustenta una aptitud permisible de dicha institución, no hay una defensa por el pretendiente que actúa de mala fe, con documentos fraudulentos, y otros actos que pretendan convalidar un acto irrito, no nos referimos a poseedores reales de varios años, en una extensión de terreno o construcción que viene siendo poseedores durante años.

La prescripción adquisitiva de dominio va generar en los poseedores (POSEEDOR REAL QUE CUMPLE CON TODOS LO REQUISITOS QUE SEÑALA LA DOCTRINA), el derecho de adquirir la titularidad del bien inmueble mediante el transcurso del tiempo, potenciando sus activos y aumentando el número de transacciones comerciales; causando

dinamismo en la economía del país y a su vez en un idónea protección del tráfico jurídico.

El otorgamiento de la titularidad de la propiedad a los poseedores, cumple un rol trascendental en nuestro ordenamiento jurídico, protegiendo un derecho fundamental como es el de la propiedad y la economía social de nuestro mercado.

Arraigada óptica opositora de la Superintendencia de Bienes Estatales al oponerse a los procesos de formalización de la propiedad vía Notarial
Del mismo modo que la pregunta anterior, en la interrogante N° 2, son positivos totalmente de acuerdo (20%), sumando al 28% que está de acuerdo a la interrogante, que existe una arraigada óptica opositora de la Superintendencia de Bienes Estatales al oponerse a los procesos de formalización de la propiedad vía Notarial, de los poseedores no propietarios de predios no inscritos de la provincia de Chincha, lo cual no sucedió en un porcentaje menor totalmente en desacuerdo (12%) y en desacuerdo (20%)

No es una afirmación ligera la que se realiza, se ha accedido a casos donde la prescripción correspondía y la Superintendencia de Bienes Estatales con argumentos nada sólidos, fundamenta otras necesidades y prioridades secundarias o simplemente a raja tabla no quiere otorgar dicho derecho se opone.

Como lo hemos manifestado la prescripción adquisitiva de dominio genera una adecuada oportunidad de derechos, como es el caso de protección, delimitación de derechos, seguridad jurídica, entre otras; por lo cual al adquirir la titularidad del bien, se estaría disminuyendo la pobreza de los pobladores, pues estos tendrían la posibilidad de acceder a servicios básicos, créditos financieros, invertir en el mercado, acceder a seguros; como también apoyaría a la recaudación tributaria del país, entre muchos beneficios más.

De allí que resaltemos que a pesar de su importancia, es frustrante ver como el estado mediante la Superintendencia de Bienes Estatales pone trabas para consolidar el derecho de acceder a la propiedad de los poseedores, lo cual es perjudicial para nuestro sistema jurídico y en especial el sistema comercial; lo que propicia un aumento de la informalidad de la propiedad.

Es perjudicial para el justiciable que, a pesar de haber adquirido el derecho de acceder a la propiedad, la oposición de la Superintendencia de Bienes Estatales.

Sin duda los datos recopilados en la encuesta en la pregunta N° 3, demuestra que el 28% de los encuestados reconocieron que están totalmente de acuerdo, y un 24% están de acuerdo que es perjudicial para el justiciable que, a pesar de haber adquirido el derecho de acceder a la propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio, por haber poseído un bien de manera continua pacífica y pública como si fuera propietario por más de 5 años con buena fe o 10 años sin ella, por oposición de la Superintendencia de Bienes Estatales no pueda acceder a ella, sin embargo un 20 % de respondieron lo contrario (en desacuerdo) y un 12% que está totalmente en desacuerdo, en comparación con lo indicado por la mayoría.

Por ello desde nuestra lectura, en base a la realidad que viven miles de peruanos, específicamente cierto grupo de poseedores de Chincha, es inconstitucional la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y la Ley N° 29618, porque en base a una inadecuada presunción que el estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y por ello declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal; y por lo tanto se ha generado la desnaturalización de las instituciones que rigen nuestro ordenamiento jurídico, como es el caso de

la Posesión, Prescripción, Competencia Notarial de asuntos no contenciosos, como una gama de instituciones inherentes a estas.

Si viene es cierto la Superintendencia de Bienes Estatales tiene facultades constitucionalmente reconocidas para oponerse a los procesos de formalización de la propiedad de los poseedores no propietarios, esta no se puede ejercer vulnerado los derechos de los poseedores.

Debe primar la protección de los derechos reales y los derechos posesorios los cuales son fundamentales para el desarrollo económico de nuestro país, en especial por que impulsa el crecimiento individual de la persona y ayuda a erradicar la pobreza.

La oposición que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales, desnaturalizan la posesión y el modo de adquirir la propiedad mediante el transcurso del tiempo.

Sin duda los datos recopilados en la encuesta, se demuestra en el Figura N° 4, que el 36% de los, encuestados reconocieron que están totalmente de acuerdo, que la oposición que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales a los procesos de prescripción adquisitiva vía notarial, desnaturalizan la institución de la posesión y el modo de adquirir la propiedad mediante el transcurso del tiempo, respaldado por un 16% que está de acuerdo, sin embargo un porcentaje menor respondieron lo contrario (en desacuerdo) y un porcentaje que está totalmente en desacuerdo, en comparación con lo indicado por la mayoría, un 20%, responde que está indeciso.

Se deben desarraigar los criterios tradicionales, que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales.

Los resultados porcentuales del Figura N° 5, dan como resultado una respuesta diversa ante la interrogante, que la oposición, en base a criterios tradicionales, que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio vía

notarial, vulnera los lineamientos de nuestra Constitución Política, en cuanto establece que todos tenemos derecho a la propiedad y que el estado es garante de ella, totalmente de acuerdo (32%) y un de acuerdo (20%) la respuesta indecisa es 24% y la respuesta negativa comprende en un 12% (Totalmente en desacuerdo) y en desacuerdo (12%).

Hemos resaltado como la Ley N° 29151 (Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales), señala en su Artículo N° 23, que **TODO BIEN MUEBLE O INMUEBLE QUE NO SE ENCUENTRE INSCRITO EN REGISTROS PÚBLICOS SE PRESUMIRÁ QUE SON DE PROPIEDAD DEL ESTADO.**

En base a esta normatividad, la Superintendencia de Bienes Estatales se ha opuesto a los procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio vía Notarial.

Dicha posición, afecta directamente los derechos reconocidos por nuestra Constitución Política del Perú. Aunque los derechos posesionarios y el derecho a la propiedad han sido ampliamente estudiados, la literatura sobre las limitaciones de los derechos de la Superintendencia de Bienes Estatales es muy limitada, existiendo escasos estudios que evalúan los efectos sociales, políticos y económicos que este hecho está causando en la Provincia de Chincha.

La oposición que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales, limita la inversión inmobiliaria, el desarrollo de la propiedad, y atenta contra la economía.

Los resultados de la aplicación del instrumento en el interrogante N° 6, nos demuestran que el 28% está totalmente de acuerdo adicionado a un desacuerdo (20%) que la oposición que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio,

limita la inversión inmobiliaria, el desarrollo de la propiedad inmobiliaria, así como atenta contra la economía de nuestro país, una respuesta indecisa en un 28%, y un desacuerdo en un 4%.

El boom actual de las construcciones, es el factor dinámico de un país, como se sabe este sector de la construcción, es un factor de todos los países desarrollados, y en la región los países que se han ido estabilizando o los que mantiene una economía estable como nuestro país, Chile o Colombia, están siendo parte de este fenómeno.

Este sector tiene un efecto multiplicador como actividad, tanto en el ámbito laboral, social y económico del país, y ha servido en este gobierno como uno de los sectores más positivos que se ha trabajado.

Inclusión de nuevos criterios jurisdiccionales, jurisprudencia, Derecho Comparado; respecto a la nueva visión de la prescripción adquisitiva.

De los conocedores de nuestra problemática como los cuadros anteriores es diversa el 28% responde que está totalmente de acuerdo adicionado a un 16 % que señala que está de acuerdo que en que, se inserte los nuevos criterios jurisdiccionales, jurisprudencia, Derecho Comparado; respecto a la nueva visión de la prescripción adquisitiva de dominio, en la óptica de la Superintendencia de Bienes Estatales, hay un alto porcentaje de respuesta indecisa (20%), hay que sumarle el porcentaje contrario que es un 24% que está en desacuerdo con mínimo 12% que está totalmente en desacuerdo.

Se plantea la siguiente interrogante: ¿Se encuentra constitucionalmente reconocido el derecho de la Superintendencia de Bienes Estatales, en cuanto se opone a los procesos de formalización de la propiedad de poseedores no propietarios de predios no inscritos de la provincia de Chincha?, y después de la aplicación de nuestros instrumentos, y entrevistas que hemos realizados a los conocedores de la problemática

podemos afirmar que la Superintendencia de Bienes Estatales, vulnera los derechos constitucionales de los poseedores, porque no hablamos de terrenos o propiedades donde hay patrimonio cultural, sino de bienes que viene siendo ocupados de manera pacífica por décadas.

Falta de personal capacitado en la Superintendencia de Bienes Estatales impide un proceso sumario.

Señala por la alternativa totalmente de acuerdo que la falta de personal capacitado en la Superintendencia de Bienes Estatales impide un proceso sumario, una posición favorable de acuerdo en un 20%, una posición indecisa del mismo porcentaje, la posición contraria es en desacuerdo en un 16%, adicionado con un totalmente en desacuerdo en un 16%.

Necesitamos profesionales que puedan hacer una evaluación rigurosa del cumplimiento de los postulados de la institución de la posesión y de la prescripción y que dicho bien no afecte el patrimonio cultural, pero no oponerse a raja tabla argumentando solamente que como es propiedad del estado no se puede prescribir.

La Superintendencia de Bienes Estatales perjudica los procesos Notariales de formalización de la propiedad de los poseedores no propietarios

El 40% de los encuestados manifiestan por la alternativa totalmente de acuerdo que la oposición que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales perjudica los procesos Notariales de formalización de la propiedad de los poseedores no propietarios de la provincia de Chincha, asimismo el 20% de los encuestados eligieron por la alternativa de acuerdo y una respuesta no convincente de indecisos fue de un 16%, la respuesta contraria lo formo en un totalmente en desacuerdo en 10%, sumando a un desacuerdo de 12%.

Está demostrado como el accionar de la Superintendencia de Bienes Estatales perjudica, los derechos obtenidos a través de un proceso vía notarial o civil para adquirir la propiedad.

CONCLUSIONES

La Oposición de la Superintendencia de Bienes Estatales incide significativamente con el perjuicio, de resoluciones de prescripción adquisitiva de dominio de los poseedores, de casos ventilados en sede notarial de la provincia de Chíncha. Esta oposición impide que los poseedores puedan registrar como suyas, la propiedad inmueble, consecuentemente quedaran, solo reconocidos como poseedores, generando este hecho, que no exista la protección de sus derechos.

La Superintendencia de Bienes Estatales, en su oposición a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio incide en el perjuicio la formalización de la propiedad. La prescripción adquisitiva de dominio genera en los poseedores, el derecho de adquirir la titularidad del bien mediante el transcurso del tiempo, potenciando sus activos y aumentando el número de transacciones comerciales; causando dinamismo en la economía del país y a su vez protege el tráfico jurídico. El otorgamiento de la titularidad de la propiedad a los poseedores, cumple un rol trascendental en nuestro ordenamiento jurídico, protegiendo un derecho fundamental como es el de la propiedad y la economía social de nuestro mercado.

La intervención de la Superintendencia de Bienes Estatales, tiene una arraigada óptica opositora, posición sesgada que perjudica los procesos de formalización de la propiedad de los poseedores no propietarios de predios no inscritos de la provincia de Chíncha. La razón de ser del derecho de la propiedad, es excluir a terceros del patrimonio adquirido; consecuentemente si el estado a través de la Superintendencia de Bienes Estatales se opone a la formalización de la propiedad, no estaríamos hablando de una correcta protección de derechos, por el contrario el estado estaría permitiendo que sus entidades vulneren derechos, lo cual es preocupante para nuestro ordenamiento jurídico, el cual está enmarcado dentro del Neo Constitucionalismo.

RECOMENDACIONES

Se recomienda normativas, directivas, trabajo coordinado, disposiciones a nivel jurisdiccional, constitucional, civil y registral para que los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de los poseedores de casos ventilados en sede notarial de la provincia de Chincha, sean realizados en base a la sumariedad, debida motivación, conocimiento de la normatividad registral y adecuado ponderación de derechos en torno a la formalización de la propiedad, los cuales serían requisitos indispensables para otorgar la titularidad del bien mediante el transcurso del tiempo.

Se recomienda a los juzgadores la motivación y decisión de sus resoluciones, estén acordes con el neo constitucionalismo y test de ponderación para que se realice una adecuada ponderación de derechos por parte de los magistrados, para que en el futuro no se perjudique la institución de la prescripción adquisitiva de dominio, el cual genera una adecuada oportunidad de derechos, como es el caso de protección, delimitación de derechos, seguridad jurídica, entre otras; por lo cual al adquirir la titularidad del bien, se estaría disminuyendo la pobreza de los pobladores, pues estos tendrían la posibilidad de acceder a servicios básicos, créditos financieros, invertir en el mercado, acceder a seguros; como también apoyaría a la recaudación tributaria del país, entre muchos beneficios más.

Desterrar el criterio de oposición a todo proceso de formalización de la propiedad de los poseedores no propietarios de predios no inscritos, este criterio se traduce en poner trabas para consolidar el derecho de acceder a la propiedad de los poseedores, lo cual es perjudicial para nuestro sistema jurídico y en especial el sistema comercial; lo que propicia un aumento de la informalidad de la propiedad.

Necesidad de mejora, especialmente en materia de transversalidad y coordinación de la intervención entre los diferentes operadores involucrados y en una mayor eficiencia en el uso de los recursos, pero palpable en la sumariedad, debida motivación, y adecuado ponderación como requisitos indispensables en torno a las facultades que el estado le ha otorgado a la Superintendencia de Bienes Estatales y que estas se encuentran dentro del marco de la nuestra Constitución Política.

Desarrollo normativo, estrategias de capacitación para lograr uniformidad de criterios, aplicación inadecuada, conocimiento de la normatividad de los derechos reales y derechos constitucionales y no una oposición basada en una normatividad administrativa, sin tener en cuenta la realidad de la propiedad informal en el Perú, para que resulten eficaces, una adecuada ponderación de derechos por parte de los magistrados evitando la presencia de la Vulneración de derechos fundamentales como el derecho a la propiedad, y porque no, la vulneración del proyecto de vida los pobladores que quieren obtener su propiedad.

Se recomienda un pronunciamiento del legislador para la modificatoria a inclusión de criterios objetivos, en base a la realidad de la propiedad informal en la la Ley N° 29151, Como hemos visto en los últimos años, se ha generado la desnaturalización de las instituciones que rigen nuestro ordenamiento jurídico, como es el caso de la Posesión, Prescripción, Competencia Notarial de asuntos no contenciosos, como una gama de instituciones inherentes a estas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Adrianzén, A. (1997) Los Bienes Agrarios y sus clases con especial referencia a los Recursos Renovables, Rev. De Derecho Vox N° 7. Lima. Universidad San Martín de Porres.

Albadalejo M. (1977) Derecho de Bienes. Derecho Civil I, Tomo III, Barcelona España.

Albaladejo M. (1983) Derecho Civil, III, Derecho de Bienes, Volumen II, 5° Ed, Barcelona España.

Aliaga, J. (2012) “La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú”, Lima Perú. Pontificia Universidad Católica del Perú..

Álvarez. A. (2006), Derechos Reales, Volumen I, España.

Apoyo. (2014) Encuesta que permita obtener información respecto a determinados Aspectos Específicos de la Situación Actual del Universo de predios Titulados por COFOPRI.

Arcos, J (2000) La Seguridad Jurídica – Una Teoría Formal, Volumen II, Madrid España.

Arruñaga, F. (2004) Sistemas de Titulación de la Propiedad, Tomo I, Volumen I, Lima Perú.

Avendaño, J. (2005) Código Civil Comentado. Derechos Reales. Lima. Grijley.

Ávila, J. (2012) En defensa del neo constitucionalismo transformador. Los debates y los argumentos. Quito. Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE). 2012

Bellotti, G. (2002) Los Bienes, Las Cosas y el Objeto De Los Derechos Reales En El Proyecto De Código Civil. Adscripta a las Cátedras de Der. Civil IV y Der. Administrativo de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Córdoba.

Carbonell, M. (2008) Neoconstitucionalismo y Sociedad. Madrid. Serie Justicia y Derechos Humanos.

Carnelutti, F (1944) Sistema de Derecho Procesal Civil, Tomo I, Traducción Castellana, 3° Ed. Buenos Aires Argentina.

Castañeda., Los Derechos Reales, Tomo I, 4° Ed. Lima 1973.

Clichevsky, K. (2003) "Pobreza y acceso al suelo urbano: Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina". UN- CEPAL. Serie Medio Ambiente y Desarrollo N° 75, CEPAL, Santiago de Chile. 2003.

Cuadros, F (1997). La Propiedad. Lima Ediciones Jurídicas

Ccopa (2004), en la tesis titulada "El dominio público, su desafectación". Lima Perú. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Corna, A. (1983), en la tesis titulada "La Prescripción Adquisitiva". Buenos Aires. Universidad la católica de Argentina.

86

García. M (1996) "Las Expropiaciones Legislativas desde la perspectiva constitucional". En: Revista de Administración Pública N° 141. Septiembre-diciembre. Madrid.

Gil R. el neoconstitucionalismo y los derechos fundamentales. México. Año 6, Volumen 12 Marzo. 2011)

Guevara R. (1998) Prenda Global y Flotante. Lima. En Revista de Derecho Vox Juris. N° 8.

Gómez (2014), "La posesión medio para legitimar al dominio", Quito Ecuador. Universidad Central de Ecuador.

Hidalgo, F. (2014) "Las acciones posesorias", Concepción Chile. Universidad de Concepción.

Ihering, R (1892) Teoría de la posesión. El fundamento de la protección posesoria, trad., castellana, Madrid.

Llambías A. (2000) Código Civil Anotado, tomo IV-A, en contra López de Zavalía, Fernando, Derechos Reales, Tomo 1, Zavalía.

Oficina Internacional del Trabajo (2005) "Economía Informal en las Américas: situación actual, prioridades de políticas y buenas prácticas" Lima, marzo de 2005.

Ortiz, J. (2000) Formalización de la Propiedad informal en el Perú Lima. Ediciones.

Palacio, M (1996) Manual de Derecho Civil Lima Ediciones Jurídicas.

Pozo. G (2000) Régimen Legal Urbano, Doctrina y Legislación, Gaceta Jurídica, 1° Ed. Lima.

Queypo, C. (2014) “Imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal según el artículo 2 de la ley 29618 frente a la vulneración del artículo 73 de la constitución de 1993”. Trujillo Perú. Universidad Privada Antenor Orrego.

Ramírez., M (1999) Tratado de Derechos Reales. Tomo II. Lima. Editorial Rodhas.

Schreiber. M. (1998), Exegesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo V, 1° Ed. Lima. Gaceta Jurídica.

Soto. H (1990), El Otro Sendero Lima Descó.

Stefano A. (2008) Títulos sin desarrollo: los efectos de la titulación de tierras en los nuevos barrios de Lima.

Taipe, A. (2016) SBN: Recuperar un terreno del Estado por juicio tarda 10 años. En el Comercio, Miércoles 01 de junio del 2016.

Vásquez, A. (1999) Los Derechos Reales. La Propiedad Lima Editorial San Marcos. 1999.

Wolff. A (1936) Tratado de Derecho Civil, Tomo III, Volumen I, 2° Ed, Barcelona España.

ANEXOS

1. Matriz de consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLE	INDICADORES	TEC. INSTRU
<p>Problema General P.G. En qué medida la Oposición de la superintendencia de bienes estatales perjudica la prescripción adquisitiva de dominio de los poseedores</p>	<p>Objetivo General O.G. Analizar en qué medida la Oposición de la superintendencia de bienes estatales perjudica la prescripción adquisitiva de dominio de los poseedores.</p>	<p>Hipótesis General H.G. La Oposición de la superintendencia de bienes estatales se relaciona significativamente con el perjuicio a la prescripción adquisitiva de dominio de los poseedores de casos ventilados en sede notarial de la provincia de Chincha.</p>	<p>V.I. La Oposición de la superintendencia de bienes estatales</p> <p>V.D. Prescripción adquisitiva de dominio de los poseedores</p>	<p>X.1. Fundamentos basados en la propiedad estatal</p> <p>X.3. Arraigada óptica opositora</p> <p>Y.1. Formalización de la propiedad.</p> <p>Y.2. Fundamentos basados en la posesión. Inscripción de predios no inscritos</p>	<p>Encuesta</p>

2. Encuestas – Cuestionario

1. ¿La norma que constitucionalmente le reconoce a la Superintendencia de Bienes Estatales, a oponerse a los procesos de formalización de la propiedad vía Notarial, de poseedores no propietarios de predios no inscritos de la provincia de Chincha vulnera los derechos de los poseedores?

Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Indeciso	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo

2. ¿Existe una amalgama óptica opositora de la Superintendencia de Bienes Estatales al oponerse a los procesos de formalización de la propiedad vía Notarial, de los poseedores no propietarios de predios no inscritos de la provincia de Chincha?

Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Indeciso	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo

3. ¿Es perjudicial para el justiciable que, a pesar de haber adquirido el derecho de acceder a la propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio, por haber poseído un bien de manera continua pacífica y pública como si fuera propietario por más de 5 años con buena fe o 10 años sin ella, por oposición de la Superintendencia de Bienes Estatales no pueda acceder a ella?

Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Indeciso	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo

4. ¿La oposición que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales a los procesos de prescripción adquisitiva vía notarial, desnaturalizan la institución de la posesión y el modo de adquirir la propiedad mediante el transcurso del tiempo?

5. ¿La oposición, en base a criterios tradicionales, que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, vulnera los lineamientos de nuestra Constitución Política, en cuanto establece que todos tenemos derecho a la propiedad y que el estado es garante de ella?

Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Indeciso	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo

6. ¿Considera usted que la oposición que plantea la Superintendencia de Bienes Estatales a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, limita la inversión inmobiliaria, el desarrollo de la propiedad inmobiliaria, así como atenta contra la economía de nuestro país?

Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Indeciso	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo

7. ¿Está usted de acuerdo en que, se inserte los nuevos criterios jurisprudenciales, jurisprudencia, Derecho Comparado, respecto a la nueva visión de la prescripción adquisitiva de dominio, en la óptica de la Superintendencia de Bienes Estatales?

Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Indeciso	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo

