

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE LOS ANDES
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, CONTABLES Y
SOCIALES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



Tesis

**La prescripción adquisitiva administrativa, derecho de propiedad en el distrito de
Quellouno, La Convención, Cusco, 2024**

Asesor:

Mgt. Cáceres Cáceres, Ángel

Autor:

Canlla Pacheco, Juniors

Para optar el Título Profesional de:

Abogado

Cusco - Perú

2026



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE LOS ANDES
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS CONTABLES Y SOCIALES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Acta N°: 020-2026

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TÍTULO PROFESIONAL

En la ciudad de Cusco, a los 09 días del mes de enero del 2026, siendo las 07:30 horas, se reunieron los integrantes del Jurado designado por Resolución Sub Directoral N° 926-2025-UTEA-FCJCS-EPD-FC de la Escuela Profesional de Derecho, Facultad de Ciencias Jurídicas Contables y Sociales:

Presidente :	Dra. Rodriguez Ayerbe, Kathie
Dictaminante :	Mgt. Saire Marcavillaca, Julio
Replicante :	Mgt. Huarcaya Portilla, Edith Griselda

Para evaluar la sustentación, en la modalidad de:

Tesis Trabajo de suficiencia profesional

Titulada:

La prescripción adquisitiva administrativa, derecho de propiedad en el distrito de Quellouno, La Convención, Cusco, 2024

Desarrollado por el (los) Bachiller (es):

Br.: Canlla Pacheco, Juniors
(Apellidos y Nombres)

Br.: _____
(Apellidos y Nombres)

Para optar el Título Profesional de:

Abogado(a)

(Denominación del Título)

Concluido el acto, el Jurado dictaminó que el (la) (los) mencionado(a) (s) bachiller (es) fue (ron) **APROBADO (S)**:

Por: Unanimidad
(Unanimidad o Mayoría) (*)

Emitiéndose el calificativo final de:

Bachiller (Apellidos y Nombres)	Calificación (**)
Br. Canlla Pacheco, Juniors	Aprobado

Siendo las 09:05 horas concluyó la sesión, firmando los integrantes del Jurado.

Presidente: Dra. Rodriguez Ayerbe, Kathie
(Dr. Mg.). (Apellidos y Nombres)

Dictaminante: Mgt. Saire Marcavillaca, Julio
(Dr. Mg.). (Apellidos y Nombres)

Replicante: Mgt. Huarcaya Portilla, Edith Griselda
(Dr. Mg.). (Apellidos y Nombres)

(*): **Mayoría:** Dos integrantes del jurado aprueban o desaprueban; **Unanimidad:** Todos los integrantes del jurado aprueban o desaprueban, Art. 18 RGGAT.
(**): 0 a 10: Desaprobado. 11 a 15: Aprobado. 16 a 18: Aprobado Notable. 19 v 20: Aprobado con Distinción. Art. 18 RGGAT.




9% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto citado
- ▶ Coincidencias menores (menos de 10 palabras)

Fuentes principales

- 7%  Fuentes de Internet
- 2%  Publicaciones
- 8%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Metadatos

Datos del Autor	
Apellidos y nombres	: Canlla Pacheco, Juniors
Tipo de Documento de Identidad	: DNI
Número de Documento de Identidad	: 72526761
URL ORCID	:
Datos del Asesor	
Apellidos y nombres	: Mgt. Cáceres Cáceres, Ángel
Tipo de Documento de Identidad	: DNI
Número de Documento de Identidad	: 25000594
URL ORCID	: https://orcid.org/0009-0004-8528-562X
Datos de la investigación	
Facultad	: Ciencias Jurídicas, Contables y Sociales
Escuela Profesional	: Derecho
Línea de Investigación	: Derecho, Privado y Público
Rango de años en que se realizó la investigación	: Julio 2025 a diciembre 2025
Fuente de financiamiento	: Autofinanciamiento
Porcentaje de similitud	: 9%
URL OCDE	: https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.01

Dedicatoria

A mis padres, Enriqueta Pacheco Figueroa y Julián Canlla Carmona, quienes me dieron la vida y me acompañaron siempre con amor, confianza, así como apoyo incondicional. Gracias por creer en mí incluso en los momentos de duda, por cada sacrificio silencioso, además de convertirse en la fortaleza que me sostuvo durante las etapas más difíciles. Este logro les pertenece tanto como a mí.

A mis hermanos, por permanecer presentes en cada etapa de mi vida, brindándome ayuda, compañía, además de aliento en los momentos en que más lo necesitaba.

Del mismo modo, me dedico este logro como reconocimiento al esfuerzo constante, a la perseverancia asumida, así como a la firme decisión de no rendirme jamás. Hoy contemplo este camino con orgullo y profunda gratitud.

Agradecimiento

A la vida, por brindarme la posible experiencia y la fortaleza requerida para lograr esta importante meta profesional.

Ofrezco todo mi agradecimiento a mis profesores de la Escuela Profesional de Derecho porque compartieron conmigo no solamente sus conocimientos, sino también sus experiencias propias, las mismas que fueron vitales para la conformación de mi formación profesional.

A mi asesor, por su orientación, su acompañamiento y su dedicación en el desarrollo de la tesis.

A mis entrevistados por su tiempo, paciencia y su disposición para ayudar con esta investigación.

Finalmente, un agradecimiento muy especial a todos mis hermanos, por su constante motivación, por creer en mí y en mi capacidad. A ustedes les deseo un camino lleno de éxitos y prosperidad.

Resumen

El estudio tuvo como objetivo analizar la incidencia de la prescripción adquisitiva administrativa en el reconocimiento y ejercicio del derecho de propiedad en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024.

El marco teórico abordó la prescripción adquisitiva administrativa como mecanismo legal para convertir la posesión en propiedad conforme al artículo 950 del Código Civil, así como los atributos del derecho de propiedad: uso, goce, disposición y reivindicación. Referente a la metodología, se trató de una investigación básica, con un enfoque cualitativo, de alcance descriptivo y diseño de tipo fenomenológico. Se empleó una guía de entrevista a un total aproximado de diez especialistas en derecho civil y administrativo que contaban en su distinción profesional con experiencia en procesos de prescripción.

Los resultados obtenidos evidenciaron que la prescripción administrativa tenía un rol relevante para el acceso a la propiedad en Quellouno; pero que se limitaba por la escasa cantidad de profesionales técnicos y la pobre articulación con la municipalidad de Quellouno, COFOPRI y SUNARP. Los habitantes tienen derecho de uso para actividades agrícolas, incluso sin plena validez hasta la decisión, así como la dificultad para el derecho de goce y el derecho de disposición también por problemas de delimitación e inscripción registral real. La conclusión refleja que la prescripción adquisitiva administrativa es clave para el reconocimiento del derecho de propiedad y su eficacia se ve limitada por factores técnicos y administrativos que afectan la seguridad jurídica.

Palabras claves: Prescripción adquisitiva administrativa; derecho de propiedad; informalidad predial; seguridad jurídica.

Abstract

The study aimed to analyze the impact of administrative adverse possession on the recognition and exercise of property rights in the district of Quellouno, province of La Convención, Cusco, during 2024.

The theoretical framework addressed administrative adverse possession as a legal mechanism to convert possession into ownership in accordance with Article 950 of the Civil Code, as well as the attributes of property rights: use, enjoyment, disposal, and recovery. Regarding the methodology, it was a basic research study with a qualitative approach, descriptive scope, and phenomenological design. An interview guide was used with approximately ten specialists in civil and administrative law who had professional experience in adverse possession processes.

The results showed that administrative adverse possession played a relevant role in accessing property in Quellouno; however, its application was limited by the scarcity of technical professionals and poor coordination with the municipality of Quellouno, COFOPRI (Commission for the Formalization of Informal Property), and SUNARP (National Superintendency of Public Registries). The inhabitants have the right to use the land for agricultural activities, although this right is not fully valid until a decision is reached. However, exercising the right of enjoyment and the right of disposal is difficult due to issues with boundary demarcation and registration in the land registry. Adverse possession is fundamental to establishing the right of recovery, provided the corresponding procedure is completed with the appropriate registration. The conclusion reflects that administrative acquisitive prescription is key to recognizing property rights, but its effectiveness is limited by technical and administrative factors that affect legal certainty.

Keywords: Administrative adverse possession; property rights; informal land tenure; legal certainty.

Índice

Portada	i
Acta de sustentación	ii
Reporte de similitud	iii
Metadatos	iv
Dedicatoria.....	v
Agradecimiento	vi
Resumen	vii
Abstract.....	viii
Índice	ix
Índice de tablas	xi
Índice de anexos	xiii
I. Introducción	14
II. Planteamiento del problema	16
2.1. Descripción y formulación del problema.....	16
2.2. Objetivos	20
2.3. Justificación e importancia	21
2.4. Categorías	26
III. Marco teórico	27
3.1. Antecedentes	27
3.2. Bases teóricas.....	31
3.3. Definición de términos.....	42

IV. Metodología.....	45
4.1. Tipo y nivel de investigación.....	45
4.2. Ámbito temporal y espacial	47
4.3. Población y muestra.....	47
4.4. Instrumentos.....	48
4.5. Procedimientos.....	48
4.6. Análisis de datos	49
4.7. Consideraciones éticas	49
V. Resultados y Discusión.....	51
VI. Conclusiones.....	95
VII. Recomendaciones.....	96
VIII. Referencias	97
IX. Anexos.....	105

Índice de tablas

Tabla 1. Categorización de la variable	26
Tabla 2. Pregunta 1: En su experiencia, ¿qué características debe tener la posesión para considerarse continua y legítima (formal, reconocida, antigua, sin interrupción y persistente) en los procesos de prescripción adquisitiva administrativa en Quellouno? 51	
Tabla 3. Pregunta 2: ¿Cómo se verifica en la práctica que la posesión sea pacífica, es decir, sin uso de fuerza material, física o moral, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa?	55
Tabla 4. Pregunta 3: ¿Qué elementos permiten demostrar que la posesión es pública (visibilidad, exterioridad, publicidad, verificabilidad documental o reputación posesoria) en los trámites de prescripción en Quellouno?	60
Tabla 5. Pregunta 4: Desde su perspectiva, ¿de qué manera se determina que una persona ejerce la posesión como propietario (control, independencia y exclusividad) en los procedimientos de prescripción adquisitiva administrativa?	64
Tabla 6. Pregunta 5: ¿Cómo incide la prescripción adquisitiva administrativa en el ejercicio del derecho de uso (posesión y dominio) de los predios en Quellouno?	68
Tabla 7. Pregunta 6: ¿De qué manera la prescripción adquisitiva administrativa influye en el aprovechamiento del predio, la disposición del aprovechamiento y las posibles restricciones en el distrito de Quellouno?	72
Tabla 8. Pregunta 7: ¿Qué efectos genera la prescripción adquisitiva administrativa en la capacidad de disposición del predio (donación, compraventa o permuta) por parte de los beneficiarios?	76

Tabla 9. Pregunta 8: ¿Cuál es el impacto de la prescripción adquisitiva administrativa en el derecho de reivindicación (recuperación, reconocimiento y titularidad) en los casos que usted conoce en Quellouno..... 81

Tabla 10. Pregunta 9: Desde su experiencia, ¿cuáles considera que son los principales retos o limitaciones en la aplicación de la prescripción adquisitiva administrativa para garantizar efectivamente el derecho a la propiedad en Quellouno? 85

Índice de anexos

Anexo 1: Matriz de consistencia	106
Anexo 2: Matriz de categorización	107
Anexo 3: Instrumentos de recolección de datos.....	109
Anexo 4: Galería fotográfica.....	111

I. Introducción

La investigación mantuvo a lo largo de su desarrollo una estructura que permitió trabajarlo sustancialmente:

En un primer momento, inicia con el capítulo presente denominado Introducción, en el que se especifica la estructura que se llevó a cabo dentro de la investigación.

Como segunda parte se consideró al capítulo II en el que se identificó la realidad problemática mediante una descripción del problema junto con ello la formulación de los problemas de investigación en forma de pregunta (general y específicos), además del planteamiento de los objetivos (general y específicos), justificación e importancia, hipótesis (general y específicas), por último, las categorías y subcategorías de la investigación.

En el tercer aspecto concretado en el capítulo III, se precisó, como marco teórico, los antecedentes de la investigación en el que se detalló investigaciones previas en un contexto internacional como nacional; adicionalmente, se consideró las bases teóricas propias de los objetos de estudio, en el que se consideró las categorías y subcategorías de la investigación; posterior a ello, se consideró los conceptos de los términos básicos que comprenden a la investigación.

Asimismo, en el capítulo IV comprendió la explicación de la metodología de la investigación, en la que se detalló el esquema que siguió la investigación considerando: tipo y nivel de la investigación, el ámbito temporal como espacial, la población junto a la muestra, los instrumentos de investigación, procedimientos, análisis de datos, consideraciones éticas.

Por último, en los capítulos continuos como el V, VII, VIII, en el que se precisó de los resultados-discusión, conclusiones y recomendaciones respectivamente. Con esto, se concluyó la investigación cumpliendo con los lineamientos de la investigación junto con los objetivos general y específicos.

II. Planteamiento del problema

2.1. Descripción y formulación del problema

La prescripción adquisitiva es un mecanismo para adquirir la propiedad a través de la posesión prolongada, continua, pacífica y pública de un bien, ejerciendo sobre él actos propios de propietario. En los sistemas jurídicos de tradición civilista, esta figura cumple una función correctiva pues permite consolidar situaciones de hecho prolongadas, aportando de esta manera estabilidad y seguridad jurídica a las relaciones patrimoniales (Pasco, 2024). Dentro de esta figura, la prescripción adquisitiva administrativa se constituye como variante no contenciosa, mediante la cual el Estado por medio de la autoridad administrativa, reconoce la propiedad de cierto predio a favor del poseedor que prueba haber cumplido los requisitos legales sin la necesidad de iniciar un procedimiento judicial (Chango-Cartagena et al., 2024). El objetivo de esta figura jurídica es facilitar el acceso a la propiedad formal, concretamente en contextos con alta informalidad, exclusión territorial o escasa presencia del sistema judicial (Ley N.º 28687, 2006).

A nivel internacional, el mecanismo no es unánime. En países como Estados Unidos de América o Reino Unido, la usucapión es exclusivamente judicial; por el contrario, en los países de la tradición romanística como México, Italia o Francia, si bien la vía judicial es la que prima en zonas rurales o agrícolas que existen en procedimientos simplificados (Chango-Cartagena et al., 2024).

En Sudamérica, algunos países como por ejemplo Perú, Argentina y Bolivia han implementado procedimientos administrativos para regularizar la propiedad principalmente

para aquellas propiedades, especialmente rústicas, que están ocupadas en forma informal, mientras que por el contrario otros países como los son Colombia y Chile aun exigen procesos judiciales que sean más complicados y tiendan a ser una barrera para sectores en situación de vulnerabilidad o de aislamiento geográfico (Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, 2006).

A pesar de esta medida, se continúa presentado la informalidad predial como una condición estructural que dificulta el ejercicio del derecho de propiedad. Esta problemática se evidencia aún más en las zonas rurales y de escasos recursos, donde miles de familias no tienen títulos formalmente inscritos. Según El Comercio (2025) desde el 2007 al 2024, se estima que 1,6 millones de viviendas fueron construidas de manera informal, lo que representa el 63 % del total de edificaciones en ese periodo. En contraposición el estado en 2018 bajo su máximo esfuerzo entregó 60 mil títulos de propiedad (Arribas, 2024).

Esta situación no solo limita el acceso a servicios públicos y crédito formal, sino que incide directamente en la inseguridad jurídica de los poseedores, restringe su capacidad de ejercer y disponer como dueños de los predios y perpetúa la exclusión de sectores sociales enteros del sistema legal, registral y del presupuesto público (Gago Priale, 2025). En este orden de ideas se afirma que la informalidad predial presenta un carácter estructural el que incide en el proceso de desarrollo urbano, así como también atenta contra la función social de la propiedad y pone en riesgo el ejercicio de los derechos fundamentales a ser poseedor de un dominio (Barboza, 2024).

El distrito de Quellouno tampoco se encuentra ajeno a la realidad del país, pues persiste también una alta informalidad predial, tanto del ámbito urbano y rural, a pesar de los esfuerzos realizados por el COFOPRI u órganos locales, una parte de la población no se beneficia del reconocimiento formal del derecho de propiedad. Esto provoca inseguridad

jurídica, conflictos entre poseedores, limitaciones en la disposición de predios y restricciones al ejercicio de sus derechos fundamentales vinculados a la propiedad (Condori & Flores, 2024; Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2025).

La prescripción adquisitiva administrativa, contempla en artículo 950 del Código Civil y reglamentada mediante el Decreto Supremo N.º 006-2006, se constituye como una alternativa con la que se pretende dar cumplimiento al reconocimiento de la propiedad a favor de aquellos que tienen más de diez años de posesión. No obstante, en espacios distante como Quellouno la aplicación y funcionamiento de este dispositivo no solo se encuentra limitada por el uso de deficiencias estructurales y operativas, sino también jurídicos. Estas limitaciones operan al mismo tiempo que las limitaciones del mismo sistema, confluyendo y generando un efecto acumulativo, limitador, en el acceso a la propiedad.

Las deficiencias estructurales, como personal capacitado escaso, la insuficiente articulación interinstitucional entre municipalidades, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y Registros Públicos, y las barreras geográficas propias de la región, configuran un ambiente desfavorable a la implementación de la prescripción administrativa. Pero, a este contexto complejo, se le agregan problemas específicos como la superposición de predios y que los conflictos catastrales, que actúan como obstáculos ineludibles, anteriores a la misma posibilidad de iniciar o continuar con la regularización.

A los problemas anteriores, podemos añadir las fallas en las tramitaciones administrativas, ya sea por el incumplimiento de plazos, por defectuosas notificaciones, y deficiencias en la verificación de los requisitos formales, aun con esto, la ansiedad burocrática se incrementa. Los errores y defectos generan que incluso aparezcan prácticas fraudulentas como la simulación de posesión, distorsionando la finalidad del proceso.

Además, otros aspectos más generales como las contradicciones en la normativa y falta de claridad en los plazos establecidos generan incertidumbre jurídica y discrecionalidad socavando la confianza en el sistema.

Este conjunto de problemas crea un contexto adverso para la prescripción adquisitiva administrativa perpetuando la informalidad y la inseguridad jurídica en las comunidades afectadas y frustran su función esencial dejando a las personas en su vulnerabilidad legal: sin acceso pleno a servicios básicos, a derechos reales protegidos, a instrumentos que aseguren el aprovechamiento, transmisión o defensa legítima de sus bienes.

Desde este contexto complejo y desafiante, surgen las siguientes interrogantes de investigación: ¿Cómo se manifiestan las condiciones jurídicas y sociales de los poseedores en Quelluno respecto a los requisitos establecidos para la prescripción adquisitiva administrativa? ¿Qué dificultades enfrentan los poseedores y las autoridades locales en la tramitación de este procedimiento? ¿En qué medida la aplicación de la prescripción adquisitiva administrativa contribuye a la consolidación del derecho de propiedad en términos legales y registrales?, finalmente, ¿la prescripción administrativa incide sobre el derecho a la propiedad permitiendo alcanzar su reconocimiento y ejercicio?

2.1.1. Formulación del problema

2.1.1.1. Interrogante general

¿De qué manera incide la prescripción adquisitiva administrativa en el reconocimiento y ejercicio del derecho a la propiedad en el distrito de Quelluno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024?

2.1.1.2. Interrogantes específicos

I.E. 1 ¿Cómo influye la prescripción adquisitiva administrativa en el ejercicio del derecho de uso en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024?

I.E. 2 ¿En qué medida la prescripción adquisitiva administrativa afecta el ejercicio del derecho de goce en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024?

I.E. 3 ¿Cuál es la incidencia de la prescripción adquisitiva administrativa sobre el ejercicio del derecho de disposición en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024?

I.E. 4 ¿De qué forma la prescripción adquisitiva administrativa repercute en el ejercicio del derecho de reivindicación en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024?

2.2. Objetivos

2.2.1. Objetivo general

Analizar la incidencia de la prescripción adquisitiva administrativa en el reconocimiento y ejercicio del derecho a la propiedad en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024.

2.2.2. Objetivos específicos

O.E.1. Examinar la incidencia de la prescripción adquisitiva administrativa en el ejercicio del derecho de uso en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024.

O.E.2. Determinar la incidencia de la prescripción adquisitiva administrativa en el ejercicio del derecho de goce en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024.

O.E.3. Evaluar la incidencia de la prescripción adquisitiva administrativa en el ejercicio del derecho de disposición en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024.

O.E.4. Identificar la incidencia de la prescripción adquisitiva administrativa en el ejercicio del derecho de reivindicación en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024.

2.3. Justificación e importancia

2.3.1. Justificación teórica

La presente investigación se sustenta teóricamente en el análisis detallado de la prescripción adquisitiva administrativa como mecanismo legítimo de acceso al derecho de propiedad; dicho análisis encuentra fundamento en el marco del derecho civil, particularmente en la normativa que regula los modos de adquisición de propiedad, así como en la teoría de los derechos reales. Es así, como en el contexto, esta investigación tiene como objeto de estudio la aplicación de la prescripción adquisitiva administrativa en el distrito de Quellouno, de la provincia de La Convención, del año 2024, en donde se aprecia un choque de la doctrina del derecho a propiedad con las prácticas administrativas que buscan regularizar las posesiones informales extendidas en el tiempo.

El marco teórico se sustenta, además, en las aportaciones de autores que han abordado la figura de la prescripción desde una perspectiva constitucional, al tomar en cuenta el derecho a la propiedad como un derecho fundamental que requiere de una efectiva garantía en su reconocimiento formal y material; así, la investigación permite evidenciar

claramente cómo la norma jurídica, tanto en su diseño como en su aplicación administrativa, puede ser entendida desde una perspectiva de integración entre el derecho sustantivo y la administración pública, lo que tiene especial valor aún más en un espacio rural y andino como lo es Quellouno, donde la ocupación de la tierra tiene características históricas y sociales propias que intervienen en la aplicación del derecho.

2.3.2. Justificación práctica

Desde el plano práctico, el estudio ofrece una visión concreta y aplicada del proceso de prescripción adquisitiva administrativa en un contexto territorial específico, como es el distrito de Quellouno; en este escenario, se identifican las implicancias reales que enfrenta el ciudadano al intentar formalizar su derecho de propiedad a través de este mecanismo. A través del testimonio de un conjunto definido de abogados especialistas en la materia, se visibilizan dificultades normativas, vacíos procedimentales y barreras administrativas que afectan directamente el ejercicio pleno del derecho a la propiedad; además, se revelan elementos prácticos que permiten comprender cómo la burocracia, la desinformación y la escasa articulación interinstitucional entorpecen la consolidación del derecho de propiedad en sectores donde la informalidad predomina.

La investigación no sólo describe el procedimiento; va más allá, al entregar una lectura crítica del procedimiento en efecto en un espacio definido por la dispersión geográfica, el limitado acceso a servicios registrales y la predilección hacia la posesión informal como realidad histórica; por eso, el aporte práctico consiste en identificar elementos susceptibles de ser mejorados, así como en dar a conocer criterios que faciliten el cumplimiento de los principios de seguridad jurídica y de justicia material para el ciudadano de Quellouno.

2.3.3. Justificación metodológica

Desde la perspectiva metodológica, el enfoque cualitativo adoptado en la investigación permite comprender, con profundidad interpretativa, la experiencia y percepción de los abogados que operan directamente en procesos de prescripción adquisitiva administrativa en el distrito de Quellouno; en ese sentido, el diseño no experimental resulta adecuado, dado que el estudio no busca manipular variables ni establecer relaciones causales, sino interpretar discursos especializados dentro de un contexto jurídico y territorial específico. La entrevista es un recurso para la recolección de datos que permite abordar la percepción doctrinal y la experiencia profesional de cada abogado en lo que respecta las limitaciones, los beneficios y las dificultades que plantea el procedimiento de la prescripción; a través de una guía estructurada de entrevista se obtiene información relevante, ordenada y precisa para los objetivos del estudio.

La muestra lo componen diez abogados especialistas en derecho civil y administrativo seleccionados intencionadamente por el procedimiento que permite alcanzar una visión bastante robusta y fundamentada del fenómeno; seguidamente, la técnica de triangulación de datos permite contrastar las respuestas obtenidas, observar coincidencias y discrepancias y construir una interpretación rigurosa que enriquezca la comprensión del fenómeno objeto de estudio, marcando así los resultados que se obtienen dentro de una lógica metodológica que respete los fines del estudio.

2.3.4. Justificación social

En el plano social, la investigación adquiere un valor relevante al centrarse en la problemática del acceso a la propiedad en un distrito donde predomina la tenencia informal del suelo y donde el reconocimiento formal del derecho de propiedad constituye un paso fundamental para garantizar condiciones de vida dignas. En Quellouno, el procedimiento de

prescripción adquisitiva administrativa representa, para el ciudadano, una vía accesible para consolidar su derecho sobre un bien que ha poseído pacíficamente durante años; sin embargo, en la práctica, este mecanismo enfrenta múltiples obstáculos que afectan de forma directa la posibilidad de mejorar la calidad de vida del poseedor.

La investigación permite identificar cómo la falta de eficiencia en la implementación del procedimiento impacta negativamente en la seguridad jurídica de las personas y, por ende, en su estabilidad económica, su acceso a servicios básicos y su inserción plena en el sistema formal; por eso, el aporte social del estudio se centra en visibilizar las consecuencias de un procedimiento administrativo que, aunque diseñado para beneficiar al ciudadano, termina siendo inaccesible o poco efectivo si no se cuenta con acompañamiento técnico, voluntad política o mecanismos institucionales eficientes que promuevan la justicia social en zonas vulnerables.

2.3.5. Justificación jurídica

El contenido jurídico de la investigación se fundamenta en el análisis normativo del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa como modo de adquisición de propiedad reconocido por la legislación peruana; esta figura, regulada en el marco de la Ley N.º 28687 y su Reglamento del Título I aprobado por D.S N° 006-2006-VIVIENDA y otras disposiciones complementarias, establece una alternativa válida y legítima frente a la vía judicial. Sin embargo, la aplicación práctica de este procedimiento en el distrito de Quellouno revela tensiones jurídicas que dan cuenta de desacuerdos entre el espíritu de la norma y su desarrollo efectivo, por ejemplo, entre la posesión y la propiedad inscrita, retrasos injustificados del procedimiento o restricciones normativas que producen inseguridad jurídica en el solicitante.

La investigación adquiere importancia jurídica porque logra evidenciar que, tal como está planteado el procedimiento, lejos de ser un medio para consolidar el derecho a la propiedad, puede convertirse en un método de indefinición patrimonial que afecta la interiorización del mismo. Además, el análisis permite establecer la necesidad de fortalecer los marcos normativos y administrativos, armonizar la legislación secundaria con los principios constitucionales, y garantizar que el procedimiento administrativo sea una verdadera vía para el ejercicio efectivo del derecho a la propiedad, conforme al mandato de seguridad jurídica consagrado en el ordenamiento jurídico nacional.

2.3.6. Importancia

El estudio posee una importancia sustancial, en tanto permite articular, en un caso concreto y territorialmente delimitado, la relación entre una figura jurídica específica como la prescripción adquisitiva administrativa y un derecho fundamental como el derecho a la propiedad; al centrarse en el distrito de Quellouno, el trabajo aporta conocimiento localizado y aplicable que visibiliza los problemas que enfrenta el ciudadano cuando intenta formalizar su derecho en un entorno marcado por la informalidad, la dispersión territorial y las limitaciones institucionales.

Este estudio no solo examina el procedimiento desde una óptica del derecho, sino que también hace evidentes sus implicancias sociales, prácticas y jurídicas en una determinada concreción de una realidad andina; al hacerlo así también contribuye a proporcionar pautas que, a partir del análisis de los especialistas, contribuiría a mejorar la eficacia del procedimiento, a proporcionar seguridad jurídica a la ciudadanía y a afianzar el derecho a la propiedad en sectores del territorio tradicionalmente excluidos del acceso al servicio registral y administrativo. Por tanto, la importancia del estudio radica en su potencial de incidir en políticas públicas, proponer ajustes normativos e impulsar el reconocimiento

efectivo del derecho de propiedad como base para el desarrollo social y económico en zonas rurales del país.

2.4. Categorías

Tabla 1.

Categorización de la variable

Categoría	Subcategoría
Prescripción adquisitiva administrativa	Posesión continua
	Posesión pacífica
	Posesión pública
	Posesión como propietario
Derecho a la propiedad	Derecho de uso
	Derecho de goce
	Derecho de disposición
	Derecho de reivindicación

Nota. Adaptación de la matriz de categorización

Categoría 2	Definición	Subcategoría	Indicador
Derecho a la propiedad	Varsi (2017) lo define como “el derecho real más amplio que existe, consagrando una amplitud de facultades, y es un derecho perpetuo” (p. 90).	Derecho de uso	Posesión Dominio
		Derecho de goce	Aprovechamiento Disposición del aprovechamiento Restricción del aprovechamiento
		Derecho de disposición	Donación Compraventa Permuta
		Derecho de reivindicación	Recuperación Reconocimiento Titularidad

III. Marco teórico

3.1. Antecedentes

3.1.1. Antecedentes internacionales

Coello Hernández, Patricio R. (2020) en su tesis de pregrado para optar el título de Abogado en la Universidad Técnica de Ambato (Ecuador), denominada “El derecho a la seguridad jurídica respecto a los Bienes inmuebles en los procesos de prescripción Extraordinaria de dominio” se planteó como objetivo general “determinar si la falta de una norma expresa, que demande la citación al Estado como sucesor procesal en juicios a prescripción extraordinaria de dominio, conforme lo dispone el artículo 1028 del Código Civil, afecta al principio de seguridad jurídica” (p. 7). Con dicha finalidad recurre a un enfoque cualitativo mediante entrevistas. Tras la discusión de resultados establece como conclusión que los procesos judiciales de prescripción extraordinaria adquisitiva en Ecuador enfrentan vacíos legales que ponen en riesgo garantías procesales. Así mismo, el procedimiento exige la presencia de actores sociales para corroborar la posesión y la intervención del estado como posible heredero inmobiliario.

Mejía Chávez, Eduardo V. y Pérez Pérez, Carlos A. (2023) desarrollaron una tesis de pregrado para obtener el título de Abogados en la Universidad Nacional de Chimborazo (Ecuador) titulada “La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y los bienes inmuebles constituidos en patrimonio familiar” se planteó como objetivo “determinar si la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es procedente sobre bienes inmuebles constituidos en patrimonio familiar” (p. 11). Bajo ese objetivo recurre a un enfoque

cualitativo bajo un método de investigación dogmática empleando la revisión documental. Tras el análisis de la teoría disponible los investigadores concluyen que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio procede incluso respecto de bienes inmuebles constituidos como patrimonio familiar. A su vez, destacan que ello no impide el abandono del bien y por ende del derecho lo que permite a un poseedor adquirir vía prescripción.

Peralta Cárdenas, Joselyne C. (2022) en su tesis de pregrado presentada en la Universidad Católica de Cuenca (Ecuador) denominada “Prescripción adquisitiva de dominio y derecho a la propiedad en sede notarial” se planteó como objetivo analizar el trámite que debe de seguirse para que los procesos de prescripción adquisitiva puedan ser remitidos a las sedes notariales del país como medio para aligerar la carga procesal del sistema judicial y garantizar la efectividad del derecho a la propiedad. Para tal efecto utiliza un enfoque cualitativo que se acoge a la revisión bibliográfica. A partir de la información analizada se ha podido concluir que la prescripción es una figura jurídica válida para adquirir la propiedad siempre que se cumplan las condiciones que establezca, pero la elevada carga procesal limita su acceso; es por ello que la delegación del procedimiento en los sedes notariales es un camino más ágil y contribuye a garantizar el derecho de propiedad, a reducir el específico de la carga procesal y a optimizar el acceso al derecho.

Arreaga Soriano, Jorge A. (2022) elaboró una tesis de pregrado para optar el título de Abogado en la Universidad Técnica de Ambato (Ecuador) titulada “La prescripción extraordinaria adquisitiva y el patrimonio familiar” se planteó como objetivo general analizar la incidencia del incumplimiento del fin social del patrimonio familiar en la procedencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Con dicha finalidad el investigador emplea un enfoque cuantitativo. Tras el análisis de los resultados obtenidos el investigador concluye que la prescripción es aplicable sobre bienes de patrimonio familiar

cuando los beneficiarios incumplen el fin social del régimen. En este sentido, el abandono mantiene sus implicancias como en cualquier otro bien cumpliendo de esta manera la finalidad de la prescripción por lo cual la protección de los bienes de la sociedad conyugal no es absoluta.

3.1.1. Antecedentes nacionales

Zegarra Miranda, Jorge A. (2022) realizó una tesis de pregrado en la Universidad Nacional Federico Villarreal denominada “Prescripción adquisitiva notarial y el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022”. Al respecto, se planteó como objetivo general “explicar como la prescripción adquisitiva notarial influye en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022” (Zegarra Miranda, 2022, p. 19). Con dicha finalidad el investigador recurre a un enfoque cuantitativo y contó con una muestra de 35 profesional en Derecho Civil a los que se le aplicó dos instrumentos elaborados por el investigador y debidamente validados. Tras la aplicación de dicho instrumento el investigador concluyó que la prescripción influye positivamente, hay una alta dependencia y causalidad con un 93.5% en el coeficiente de Nagelkerke.

Guevara Quispe, Wilfredo (2023) desarrolló una tesis de pregrado para optar el título de Abogado en la Universidad Andina del Cusco denominada “La eficacia de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de predios urbanos en la ciudad de Quillabamba 2022 - distrito de Santa Ana - provincia de La Convención -departamento de Cusco”. En dicha investigación se planteó como objetivo general “identificar el nivel de eficacia de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de predios urbanos en la ciudad de Quillabamba Distrito de Santa Ana Provincia de La Convención Departamento de Cusco año 2022” (p. 8). Con dicha finalidad el investigador emplea a un enfoque cualitativo utilizando la revisión bibliográfica y la entrevista a una muestra de 10

especialistas en la materia. Como conclusión el investigador estableció que resulta un instrumento legal rápido y eficiente pero que establece un costo económico alto para consolidar el derecho a la propiedad.

Lopez Medina, Elizabe M., y Vergara Camacho, Lesly A. (2022) realizaron una tesis de pregrado en la Universidad Autónoma del Perú denominada “Barreras administrativas en la prescripción adquisitiva de dominio para alcanzar el derecho de propiedad vía judicial y notarial”, en dicha investigación se plantearon como objetivo general “determinar cuáles son las barreras administrativas en la PAD vía judicial y notarial” (p. 15). Con la finalidad de alcanzar el objetivo recurrieron a un enfoque cualitativo en el que emplearon la entrevista como técnica de recolección de datos. Tras el análisis y discusión de resultados existe un retardo intencional por parte de las autoridades municipales y en otros casos omiten dar una respuesta.

Prado Escajadillo, Hugo G. (2024) elaboró una tesis de pregrado en la Universidad de San Martín de Porres denominada “La prescripción adquisitiva de dominio como herramienta del propietario para el saneamiento de la propiedad” con el objetivo de “determinar si la prescripción adquisitiva de dominio puede cumplir con la finalidad consolidadora de la propiedad de aquellas personas que tienen dificultades para registrar su derecho, a pesar de tener un título” (p. 16). En este sentido, empleó un enfoque cualitativo sosteniéndose en la búsqueda bibliográfica y la entrevista. Tras la entrevista a expertor el investigador concluyó que la prescripción es el medio idóneo para formalizar la propiedad.

Quispe Huamaní, Rachel A. (2021) presentó una tesis de pregrado para optar el título de Abogada en la Universidad Alas Peruanas denominada “Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Ayacucho, 2020” se planteó como objetivo general “analizar la relación entre la prescripción adquisitiva de

dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020” (p. 21). Con dicha finalidad la investigadora empleó el enfoque cuantitativo mediante la aplicación de una encuesta. Tras el análisis de los resultados obtenidos la investigadora concluyó que existe evidencia estadísticamente significativa de que la relación entre la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial y el derecho a la propiedad, dado un nivel de significancia del 5% ($\alpha = 0.05$), por lo que, no es producto del azar.

3.2. Bases teóricas

Es menester identificar las teorías jurídicas que dan fundamento a las categorías bajo estudio, respecto a la primera categoría se tienen teorías como:

3.2.1. Teorías jurídicas sobre la prescripción adquisitiva administrativa

La Teoría de la posesión como hecho jurídico de Savigny (1845) sostiene que la posesión constituye una situación fáctica protegida por el ordenamiento jurídico cuando se ejerce con continuidad y con intención de señor y dueño. Savigny concibe la posesión como la concurrencia del *corpus* y el *animus*, lo que permite que el poseedor adquiera progresivamente tutela jurídica. Esta teoría se relaciona con la prescripción adquisitiva administrativa, ya que fundamenta que la posesión continua, pacífica y pública genera efectos jurídicos que legitiman la adquisición del dominio mediante el transcurso del tiempo. Sustenta las subcategorías de posesión continua, pacífica, pública y como propietario, al reconocer valor jurídico al ejercicio prolongado y estable de la posesión.

La Teoría de la función social de la propiedad de Duguit (1912) plantea que el derecho de propiedad no es absoluto, sino que se legitima en la medida en que cumple una función social. Duguit sostiene que el ordenamiento jurídico debe priorizar el uso efectivo del bien frente a la inactividad del titular formal. Esta teoría justifica la prescripción

adquisitiva administrativa como un mecanismo para regularizar situaciones posesoria reales y productivas frente a la ausencia de ejercicio del dominio. Fundamenta la prescripción adquisitiva administrativa como instrumento de regularización jurídica del dominio en favor de quien cumple una función social mediante la posesión efectiva.

La Teoría de la seguridad jurídica de Hans Kelsen (1960) señala que el derecho debe garantizar certeza, previsibilidad y estabilidad en las relaciones jurídicas. Kelsen afirma que el orden normativo cumple su función cuando reduce la incertidumbre social. En ese sentido, la prescripción adquisitiva administrativa se presenta como una institución que consolida situaciones fácticas prolongadas, evitando conflictos permanentes sobre la titularidad de los bienes inmuebles. Sustenta la prescripción adquisitiva administrativa como mecanismo que otorga certeza jurídica a la posesión prolongada, evitando la inseguridad en la titularidad del dominio.

3.2.1.1. Prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva de dominio es una modalidad especial de prescripción mediante la cual la posesión prolongada, ejercida durante el período establecido por la ley, otorga al poseedor la posibilidad de adquirir el derecho de propiedad sobre el bien como titular legítimo.

El fundamento de la figura se sustenta en el abandono del bien. Con ello el abandono de los derechos y deberes que le son inherentes. Frente a ello, se presenta un tercero interesado en el bien y cumple con las obligaciones de ley comportándose como dueño. Este poseedor, que ante los ojos del legislador realiza las funciones del dueño bajo un contexto o ambiente de paz, sin la figura de la prescripción, se desenvuelve en el sistema jurídico con el temor de perder todo lo invertido en el cumplimiento de las obligaciones de propietario, así como mejoras y otros gastos generándole una sensación de inseguridad jurídica.

En nuestra legislación el artículo 950 del Código Civil en concordancia con el artículo 57 del D.S N° 006-2006-VIVIENDA que establece que “la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años”. De esta manera nuestro sistema jurídico establece los requisitos generales para la aplicación de la institución jurídica, los mismos que deben de concurrir al mismo tiempo.

Nuestro sistema legal entiende como posesión continua a aquella posesión en la que el poseedor ha desarrollado actos diligentes para el cuidado de la propiedad. En este sentido, la posesión continua no debe de ser entendida como una total permanencia en el bien. Desde la doctrina Ossorio (2012) define la continuidad de la posesión como aquella “mantenida sin interrupción desde su principio y hasta ahora o al instante de una perturbación que le afecte substancialmente. Es carácter que posibilita la usucapión” (p. 775).

Para nuestro sistema, el cumplimiento de este requisito se da cuando el demandante prueba la fecha de inicio de la posesión y la posesión actual (Casación 1094-2019, Corte Superior del Santa). Ello no implica que el demandante no se haya apartado nunca del bien si no que el aprovechamiento se habitual y que el cuidado haya sido como si fuese el dueño. El periodo sobre el que debe de sostenerse esta conducta por parte del poseedor es de unos 10 años como indica el artículo 915 del Código Civil.

Añadiendo el Decreto supremo antes mencionado estable los requisitos en el artículo 58, además en el numeral 58.1, se debe de ejercer la posición de forma continua y que exista interrupciones por un tiempo de 10 años a más, también el numeral 58.2 se debe de ejercer de forma pacífica, en el numeral 58.3 de forma pública y el numeral 58.4 se debe de ejercer la posición como propietario.

3.2.1.1.1. Posesión pacífica

Desde la doctrina Ossorio (2012) define a la posesión pacífica como “la que se adquiere sin violencia. Aquella que no es objeto de perturbación” (p. 777). De esta manera destaca la ausencia de violencia para cumplir con dicho requisito. La ausencia de perturbación ha permitido a la jurisprudencia poder expandir los supuestos en los que se considera un bien ha estado en posesión pacífica.

Mediante doctrina jurisprudencial se ha reconocido el desalojo como una forma de fuerza física que altera la posesión al especificarse en la Casación N°2206-98 que “no existe posesión pacífica cuando el poseedor ha sido demandado anteriormente en un proceso de desalojo”. En ese sentido, la posesión pacífica debe ser entendida no solo por ausencia de fuerza física para conservarla, si no también, una ausencia de fuerza física obtenida mediante mecanismos legales como lo es el desalojo.

La posesión pacífica también implica el no valerse de medios materiales o mecanismos que indirectamente ejerzan violencia lo cual no necesariamente implica contacto físico. La colocación de obstáculos como muros, cercos, rejas u otros similares también son considerados dentro de esta categoría.

Por otro lado, mecanismos como la intimidación, la presión u otros similares, aunque no implican violencia física son efectivamente una forma de perturbación. La fuerza material impuesta por estas barreras condicionan la recuperación legal del predio y la posesión en este contexto no puede conducir a una prescripción.

A su vez, una posesión pacífica debe implicar que la sociedad no manifieste repudio frente a la posesión de una propiedad considerada ajena. La ausencia de este rechazo social es lo que otorga a la posesión su carácter de pacífica. El rechazo, generalmente, no se

presenta cuando se trata de un predio abandonado por lo que resulta lógico emplear esta modalidad, cuando menos, como indicio. Para una mejor evaluación del cumplimiento de dicho requisito resultaría coherente recabar la opinión de los vecinos dado que, independientemente de la acción existencia de una acción legal por parte del propietario, son los colindantes quienes pueden servir como referencia para corroborar dicho indicio.

3.2.1.1.2. Posesión pública

Al hablar de la posesión pública Ossorio (2012) la define como “la que no se oculta en su ejercicio, que aduce legitimidad de principio en caso de no ser contradicha” (p. 777). En esencia, la posesión es pública cuando se ejerce a la vista de todos de modo que todos puedan conocer sobre la posesión y, producto de este conocimiento, existe una verificabilidad documental.

La posesión es visible cuando se da de forma manifiesta, evidente, tangible y observable. Por el contrario, no se cumple con este requisito cuando la posesión se da de manera clandestina. En este último caso se considera que el poseedor evita la notoriedad, es decir, ser detectado por el titular y/o por los vecinos. Se asume que el evitar la notoriedad del titular del predio se da con fines de entorpecer el ejercicio de mecanismos de defensa legal. Cuando el poseedor evita que la sociedad repudie su conducta y actúen en beneficio del propietario.

Por otro lado, para entender que la posesión es pública debe contar con elementos de exterioridad. Cuando se actúa como propietario se realizan acciones que reflejan el dominio de manera visible y verificable. Estas conductas son verificables siendo la manifestación o materialización del *anumus domini* por lo que puede ver en cada modificación o mejora del bien apreciable desde el exterior.

La posesión al ser pública, evidente, exterior y continua debe implicar un mínimo de permanencia en el predio por lo que resulta coherente la existencia de un registro documental. Estos pueden ser de servicios públicos a nombre del poseedor, constancia de pagos de arbitrios municipales y otros actos administrativos o comerciales que corroboren la habitualidad en el predio. En este sentido, la posesión pública es verificable documentalmente.

Finalmente, la reputación posesoria es la percepción generalizada de la comunidad, vecinos o autoridades. La reputación posesoria refuerza la legitimidad de la posesión para alcanzar la prescripción adquisitiva del predio.

3.2.1.1.3. Posesión como propietario

Varsi Rospigliosi (2016) señala que “el animus domini es la posesión a título de propietario. Se posee para sí y se debe actuar como propietario. Es tener una cosa y tratarla como nuestra. La relación del sujeto y el objeto es tal que la considera como parte de su patrimonio” (p. 4). Mediante esta definición Varsi ofrece una definición clara del animus domini acetando al afirmar que es la intención de poseer como dueño, sin embargo, es necesario destacar que se debe de distinguir con un mero tenedor, arrendatario o depositario quienes ejercen posesión, pero reconocen el dominio ajeno.

3.2.1.1.4. Prescripción notarial

La prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial constituye una alternativa al proceso judicial, permitiendo que el poseedor adquiera la propiedad de un bien inmueble cuando cumple con los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil. Este procedimiento se desarrolla en el marco de los asuntos no contenciosos y solo procede

cuando no existe oposición ni controversia sobre el predio, permitiendo obtener un acta notarial con mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

La normativa que regula es el Decreto Legislativo N.º 1595 que habilita la competencia a los notarios la aplicación de los asuntos no contenciosos, los procedimientos registrales y los procedimientos administrativos, señalado en el artículo 3 cuyo texto es el siguiente: “El presente Decreto Legislativo es de aplicación a nivel nacional sobre los asuntos no contenciosos de competencia notarial, los procedimientos registrales y los demás procedimientos administrativos regulados en el mismo”.

Además, en el artículo 8 inciso 1, establece la prescripción adquisitiva de dominio de la cual: “El poseedor de un predio inscrito o no en el Registro de Predios, puede solicitar ante el Notario, que se declare su derecho de propiedad sobre el mismo”, siempre cuando se cumpla con los estipulado en el artículo 505 del C.P.C y en el 950 C.C.

Por otro lado, establece en su artículo 8 inciso 2, que “no son susceptibles de prescripción adquisitiva de dominio, los predios de dominio privado del Estado, salvo aquellos predios en posesión de particulares, cuyo plazo de prescripción se cumplió antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618”.

En esa línea, la prescripción notarial requiere que el solicitante acredite con documentos y testimonios la posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante el plazo legal, añadiendo a ello el notario debe verificar la ausencia de controversias, la idoneidad de la prueba y la comunicación a terceros mediante la publicación correspondiente. En caso de surgir oposición o controversia, el trámite debe archivar y el interesado deberá recurrir a la vía judicial.

3.2.2. Teorías jurídicas sobre el derecho de propiedad

La Teoría clásica del dominio de Planiol y Ripert (1927) concibe el derecho de propiedad como un poder jurídico pleno que comprende el uso, el goce y la disposición del bien. Según esta concepción, el propietario ejerce facultades exclusivas sobre la cosa, siempre que no contravenga el ordenamiento jurídico. Esta teoría permite comprender la estructura interna del derecho de propiedad como un haz de facultades diferenciadas. Fundamenta las subcategorías de derecho de uso, goce y disposición, al reconocerlas como facultades esenciales del derecho de propiedad.

La Teoría del contenido esencial del derecho de propiedad de Robert Alexy (1993) sostiene que los derechos fundamentales poseen un núcleo intangible que no puede ser desconocido por el Estado. Alexy afirma que toda limitación al derecho debe respetar su contenido mínimo. En el caso del derecho de propiedad, este contenido se manifiesta en la posibilidad real de usar, disfrutar y disponer del bien, así como de defenderlo frente a terceros. Sustenta el derecho de reivindicación, al reconocerlo como una facultad esencial para la protección efectiva del derecho de propiedad.

La Teoría de la tutela jurisdiccional efectiva del derecho de propiedad de Luigi Ferrajoli (1999) plantea que los derechos patrimoniales solo son efectivos cuando cuentan con garantías normativas y jurisdiccionales. La tutela del derecho de propiedad exige mecanismos que permitan al titular defenderlo frente a actos de despojo o desconocimiento. Esta teoría refuerza la importancia de instrumentos jurídicos que aseguren la efectividad del dominio reconocido. Se vincula directamente con el derecho de reivindicación, al justificar la necesidad de acciones y procedimientos que protejan judicialmente el derecho de propiedad.

3.2.2.1. Derecho de propiedad

Varsi (2017) define a la propiedad como “el derecho real más amplio que existe, consagrando una amplitud de facultades, y es un derecho perpetuo” (p. 90).

La Constitución de 1993, en su artículo 70, señala que:

El derecho a la propiedad es inviolable. El estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

De esta forma la carta magna reconoce el derecho a la propiedad garantizándolo siempre que se ejerza siempre que no busque fines ilícitos y sin atentar contra el orden público. Así mismo, reconoce la posibilidad de que el estado pueda ejercer pueda intervenir en casos previamente normados. A su vez, se reconoce que el propietario pueda acudir a los órganos jurisdiccionales cuando considere que el estado a actuado afectando su derecho a la propiedad.

A su vez, el Código Civil en su artículo 923 establece que “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. En este sentido, el Código Civil reconoce la propiedad como un derecho real en pleno que otorga poder jurídico al titular sobre el bien, sea mueble o inmueble, se consagra los atributos configurando un dominio absoluto y reconociendo que la propiedad no es una mera relación material.

3.2.2.1.1. Derecho de uso

El derecho de uso o *ius utendi* es definido por Ossorio (2012) como la “acción o efecto de servirse de una cosa, de emplearla o utilizarla” (p. 1003). Es el derecho de emplear el bien conforme a su naturaleza y la función por la que existe. A su vez, el propietario puede hacer uso personal o permitir a otro que lo use siempre que no perjudique a un tercero, viole las disposiciones legales o atente contra las buenas costumbres.

3.2.2.1.2. Derecho de goce

El derecho a goce o disfrute, también denominado *ius fruendi* es definido por Varsi (2017) como el “aprovechamiento de la cosa” (p. 141). Esta definición, aunque corta reconoce el atributo de poder realizar el aprovechamiento del bien y disfrutar de los frutos sean naturales, industriales o civiles. El propietario puede ceder a terceros el aprovechamiento de estos conservando la titularidad del bien como lo es la figura del usufructo.

3.2.2.1.3. Derecho de disposición

La disposición o *ius abutendi*, es un atributo de la propiedad conceptualizado por Gonzales (2011) como el atributo que implica “actos que modifican la situación jurídica de la cosa; ya sea transfiriéndola, constituyendo derechos reales limitados sobre ella, o estableciendo derechos personales de uso y goce” (p. 205). El atributo le permite al titular del bien modificar, transferir, gravar o destruir el bien.

A nivel jurídico este atributo es ejercido mediante actos jurídicos que implican la transferencia algunos o todos de atributos del bien como lo son el alquiler, donación, hipoteca o venta. A su vez, permite al dueño realizar las alteraciones o modificaciones que considere siempre que respete el marco normativo específico. Este atributo contempla las

acciones más comunes por lo cual presenta mayores restricciones en diversos aspectos. El aprovechamiento se encuentra limitado por normas como la planificación urbana, las normas ambientales y reglamentos de construcción por mencionar algunas. Cabe agregar que el patrimonio público presenta mayores restricciones para su disposición.

3.2.2.1.4. Derecho de reivindicación

Otro de los atributos de la propiedad es la reivindicación o *ius vindicandi*. Ossorio (2012) define este atributo como la “recuperación de lo propio tras el despojo ajeno o indebido de la posesión” (p. 659). La reivindicación es lo que le permite al titular ejercer o reclamar válidamente la recuperación del bien en caso este caiga en poder de un tercero. En este sentido, este atributo es a su vez una herramienta jurídica que permite restituir la posesión legítima. Si bien la imposición de esta acción requiere la acreditación de la titularidad de la propiedad el requisito no representa una verdadera barrera para el ejercicio del derecho.

3.2.2.1.5. La propiedad en el contexto rural

El derecho a la propiedad en el contexto rural se percibe de manera diferente ya que no solo refleja el dominio sobre un espacio geográfico, también refleja un vínculo con la cultura, la comunidad y la subsistencia económica. Ello al ser el principal sustento económico y representar un activo económico muchas veces explotado en comunidad formando así un esquema social que refleja la identidad de una localidad. La profundidad de este vínculo implica ser reconocido como una comunidad campesina.

La propiedad se encuentra garantizada por nuestra constitución en mérito del Convenio 169 de la OIT el cual obliga a los estados a respetar los derechos territoriales de

los pueblos indígenas y tribales sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. Nuestra constitución integra esa obligación en su artículo 89 señalando que:

Las comunidades campesinas y nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas. Son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y libre disposición de sus tierras, así como en los aspectos económicos y administrativos, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo el caso de abandono previsto en la ley.

De esta manera el estado realiza el reconocimiento jurídico de las comunidades campesinas y nativas como personas jurídicas lo que les permite ejercer derechos y ser sujetos de obligaciones jurídicas. A su vez, la autonomía les permite establecer organizaciones internas, distribuir el trabajo y realizar una mejor administración económica y de la tierra. La imprescriptibilidad por su parte los protege de la pretensión de terceros de realizar una posesión prolongada haciendo susceptibles esos terrenos solo cuando las comunidades incurran en abandono.

3.3. Definición de términos

- **Buena fe.** - La buena fe es considerada como la ignorancia de la lesión de un interés o derecho previamente tutelado. Siendo el caso en el que la persona desconoce del desarrollo de una conducta antijurídica se considerará como causa de exclusión o inculpabilidad en el desarrollo de un acto jurídico (Monsalve, 2008, p. 36).
- **Carga probatoria.** - Es un deber que reside en probar todo aquello que es afirmado por las partes en un proceso judicial (Código Procesal Civil, artículo VIII).
- **Catastro.** - Es una herramienta técnica, administrativa y jurídica mediante la cual se puede identificar, ubicar, describir y registrar los bienes inmuebles, sobre todo de predios, con el fin de salvaguardar la seguridad jurídica y facilitar la planificación

territorial o el saneamiento físico-legal permitiendo alcanzar un desarrollo urbano y rural óptimo (Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, Ley N°28294, artículo 2).

- **Derecho a la vivienda.** - Es un derecho reconocido por la legislación nacional que busca garantizar el acceso a una vivienda que posea como cualidad ser segura y saludable implicando el acceso a los servicios básicos (Ley de desarrollo urbano sostenible, Ley N°31056, 2020).
- **Formalización de la propiedad informal.** - Es el procedimiento a través del cual el estado reconoce y regulariza la tenencia de predios sin título válido permitiendo obtener el saneamiento físico-legal, titulación e inscripción registral de bienes con la finalidad de obtener el reconocimiento como titulares (Ley de Formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, Ley N°28687, artículo 1).
- **Interés legítimo.** - Es una relación material que se da de manera unívoca entre el sujeto y el acto impugnado que puede producir efectos negativos o positivos (García-Andrade G., Jorge, 2023).
- **Interés público.** - Es el conjunto de valores, objetivos y necesidades colectivas que justifican la intervención del estado orientada a un bien común. Es el motivo por el que la Administración Pública prevalece sobre los intereses particulares siempre que el ejercicio respete los parámetros establecidos por la ley, sean proporcionales y respeten los derechos fundamentales al ser ponderados (Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N°27444, artículo IV).
- **Justo título.** - Como justo título debe entenderse a todo título legal que transmite derecho de propiedad pero que es imperfecto toda vez que el transferente no es el propietario legítimo (Pleno Jurisprudencial en materia Civil de La Libertad, 2009).

- **Legalidad administrativa.** - Principio del Derecho Administrativo que indica que toda actuación realizada por y en el marco legal de la Administración Pública debe realizarse teniendo como base la Constitución, la ley y las demás normas del ordenamiento jurídico ejerciendo únicamente aquellas facultades que han sido otorgadas de manera expresa por las normas y que cumplan con alcanzar fines públicos y legítimos. El principio busca controlar el poder del estado y garantizar a los ciudadanos sus derechos (Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N°27444, artículo IV).
- **Saneamiento físico legal.** - Es el conjunto de actos y procedimientos que se encuentran orientados a regularizar la situación física y jurídica de un predio urbano o rural con el fin de dotar al poseedor de seguridad jurídica y viabilizando el acceso a servicios básicos, financiamiento y una planificación de desarrollo territorial optima (D.S N° 006-2006-VIVIENDA).
- **Seguridad jurídica.** - Es una finalidad del derecho generada por la demanda de seguridad social, persona y comunitaria dentro de una sociedad política que busca preservar la tranquilidad y evitar la violencia social (Picó, 2024).
- **Vulnerabilidad jurídica.** - Es la condición en la que se encuentra una persona o grupo donde por factores estructurales, sociales, económicos o normativos se encuentran en desventaja frente al ejercicio de derechos de otros o mejor acceso a la justicia requiriendo medidas de atenuación de la brecha o la adaptación del Estado en aras de cumplir con el principio de igualdad (Sentencia del Tribunal Constitucional, STC Exp. 0014-2002-AI/TC).

IV. Metodología

4.1. Tipo y nivel de investigación

La investigación consideró regirse a los lineamientos metodológicos propuestos en el libro de Hernández et al. (2014) denominado “Metodología de la investigación”. En tal sentido, en los subapartados siguientes se teorizó cada aspecto para un mayor entendimiento metodológico.

4.1.1. Tipo de investigación

El tipo de investigación fue básica, la teoría menciona que este tipo de investigación corresponde a enfocar el estudio propiamente a la generación de nuevos conocimientos con el fin de llenar vacíos informativos; es decir, solo se orienta a la intención de comprender el fenómeno como sus principios, sin que se recurra a una solución práctica de la problemática (Haro et al., 2024)-

En ese sentido, la intención de la investigación fue comprender el fenómeno y la situación actual que se registra en el distrito de Quellouno, en el que la prescripción adquisitiva sigue siendo una problemática que vulnera el derecho a la propiedad.

4.1.2. Enfoque de investigación

El enfoque de la investigación se consideró cualitativo, ya que según Loayza (2020) se enfoca en la comprensión de la problemática mediante las percepciones, emociones, conceptos, etc., que permiten comprender por qué y bajo qué contextos ocurre dicho

fenómeno. En ese sentido, la problemática de la prescripción adquisitiva junto al derecho a la propiedad en el distrito de Quellouno se comprendió mediante las percepciones y conceptos que se reflejaron en toda la investigación para que entienda la situación actual en la que se presenta dentro de dicho distrito.

4.1.3. Nivel de investigación

Se consideró como nivel de investigación al descriptivo, según la teoría se explica como un procedimiento que permite la caracterización de las propiedades del fenómeno que se está estudiando, es un nivel simple que permite solo describir la problemática identificando las principales propiedades que tiene (Vizcaíno et al., 2023).

Entonces, el estudio tuvo como intención la identificación de las principales características que se evidencian de la prescripción adquisitiva y cómo es que vulnera el derecho a la propiedad en el distrito de Quellouno, de modo que permitió la explicación de situación presente según la percepción de los entrevistados.

4.1.4. Diseño de investigación

Como último aspecto del esquema metodológico, se refleja el diseño de la investigación, si bien se entiende que cuando la investigación se torna cualitativa, se consideró un estudio de diseño fenomenológico, el cual se teoriza como un aspecto en el que se brinda una descripción y explicación del fenómeno en materia de experiencias y/o vivencias; lo que es propio del enfoque cualitativo (Ore et al., 2023).

En ese sentido, se explicará la situación actual de la problemática evidenciada en el distrito de Quellouno mediante las percepciones de los especialistas en el tema.

4.2. Ámbito temporal y espacial

Como ámbito temporal y espacial se entiende cuándo (año) y dónde (lugar) se desarrolló la investigación; por lo que, el estudio comprendió el año 2024 en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco.

4.3. Población y muestra

La población se considera un conjunto total de lo que se desea investigar, de modo que quien selecciona ello es el investigador, en el que se considera cuáles son las condiciones que se necesita para cumplir con responder las preguntas de investigación, es así como cuando se trata de sujetos de investigación, se debe considerar el punto geográfico en el que se aplicará el instrumento (Mucha-Hospinal et al., 2021). Por lo que, se entiende que la población corresponde a los sujetos generales de la investigación en el que se describe las condiciones necesarias que deben tener para ser considerados dentro de la investigación.

De modo que, la población está considerada por los especialistas que tengan conocimiento del tema, que tengan una experiencia mínima de 3 años sobre el tratamiento de casos de prescripción adquisitiva, que conozcan la normativa vigente sobre el tema en la legislación peruana.

Por otro lado, la muestra, de la misma manera Mucha-Hospinal et al. (2021) lo explicó como un subconjunto de la población en la que el autor debe ser responsable al momento de subdividirla, es decir que no se pierda las características propias que se tiene sobre esta, así la investigación no incurre en sesgos.

Por lo tanto, la muestra estuvo conformada por 10 especialistas que cumplan con las condiciones antes mencionadas dentro de la población.

4.4. Instrumentos

Sánchez (2022) señalaron que los instrumentos que permiten recolectar los datos para futuro tratamiento son inherentes a las técnicas de recolección, además de que tienen una dependencia según la metodología que se considera en la investigación, por lo que se estructuran de acuerdo con las necesidades que se tienen para el cumplimiento de los objetivos. Es así como, existen diferentes técnicas que permiten la recolección de datos como lo son la observación, la entrevista, la encuesta, entre otros que se relacionan con la metodología de la investigación. Asimismo, Hernández & Duana (2020), señala que los instrumentos de investigación comprenden un conjunto de procesos y actividades que no solo se encargan de recolectar datos sino orientándolo a la relación que debe tener con las preguntas de investigación, por lo que para dicha recolección se debe aplicar instrumentos que tengan coherencia, confiabilidad, validación y sean seguros para que no existan sesgos en los resultados; ya que si no cumplen con los criterios mencionados los datos obtenidos no tendrán utilidad.

Por lo tanto, en la investigación primero se consideró como técnica a la entrevista, siendo así el instrumento de recolección de los datos fue la guía de entrevista. Sánchez (2022) también explicó que la entrevista se da entre una conexión comunicativa de preguntas entre el entrevistador y el entrevistado. En ese sentido, la recolección de datos se dio con la asignación de ciertas preguntas que comprenderá la guía de entrevista para poder aplicarla a la población mencionada anteriormente.

4.5. Procedimientos

En primer lugar, se aplicó un consentimiento informado para que los sujetos considerados como muestra de la investigación dieron la autorización para que puedan participar en la investigación, consignando el tratamiento confidencial de los datos brindados

como de las respuestas emitidas. Posteriormente, se aplicó el instrumento de investigación, en este caso se aplicó la guía de entrevista en la que el participante respondió todas las preguntas referidas en el instrumento, de ese modo, se consideró la transcripción completa de las respuestas en un documento Word, identificando al participante mediante un código. Por último, se aplicó los métodos de análisis para la interpretación en consideración del cumplimiento de cada objetivo, de esa manera se transformó los datos en información.

4.6. Análisis de datos

Fariña (2024), explicó que el procesamiento de analizar los datos obtenidos mediante la aplicación de los instrumentos de recolección permite transformar dicha data en información, ya que al momento de solo obtener datos se vuelven insuficientes para generalizar la información a aspectos más complejos o propios de la población, de esa manera se aplican métodos que permiten codificar, categorizar, ordenar y clasificar la información mediante relaciones que se consideren en el momento de análisis.

En tal sentido el método de análisis de datos es el análisis de contenido, en el que se precisa solamente de la interpretación de lo señalado como respuestas en cada entrevista, lo que permite codificar la información de acuerdo con el cumplimiento de cada objetivo.

4.7. Consideraciones éticas

Las consideraciones éticas fueron de manera general, en el que se consideró el respeto por los derechos de autor, en el que se citó cada idea sacada de las fuentes de información consultadas, además de ello se consideró el estilo y formato de la normativa APA 7ma edición. Por otro lado, se respetó los lineamientos de la institución a la que se postuló, junto con la estructura del informe de tesis. Además de ello, se consideró aspectos referentes a la obtención de información como el respeto a la investigación científica y sus

procedimientos, la confidencialidad de los datos, la no maleficencia, no discriminación, entre otras cosas.

V. Resultados y Discusión

5.1. Resultados

En este apartado los plasmaron los resultados obtenidos a partir de las entrevistas a los especialistas, para ello se presenta en función a los objetivos planteados en este estudio, asimismo se dividen a las preguntas realizadas.

De acuerdo con el objetivo general: Analizar la incidencia de la prescripción adquisitiva administrativa en el reconocimiento y ejercicio del derecho a la propiedad en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024.

Tabla 2.

Pregunta 1: En su experiencia, ¿qué características debe tener la posesión para considerarse continua y legítima (formal, reconocida, antigua, sin interrupción y persistente) en los procesos de prescripción adquisitiva administrativa en Quellouno?

Entrevistados	Respuestas
Virtud	En los procesos de prescripción adquisitiva administrativa en el Perú
Gamarra	específicamente aplicables como en el Distrito de Quellouno, se debe
Gonzales	tener en cuenta la ley de la formalización de la Propiedad Informal. y abocándonos al Distrito de Quellouno, donde existen zonas rurales y urbanas en proceso de formalización, estos criterios son evaluados por COFOPRI u otras entidades según corresponda. Ahora bien, La documentación y la participación vecinal suelen ser claves para probar la posesión legítima
Carla Angelica	Debe ser pacífica, continua y de buena fe por más de 05 años y de mala fe 10 años.
Sotomayor	
Chaparro	

Margoth	La posesión para considerarse continua debe ser ocupado sin
Choquehuanca	interrupciones, sin haber sido desalojado o abandonado; legítima, debe
Quispe	ser reconocida por la comunidad o las personas que habitan cerca (testigos-autoridades locales) y ejercer la posesión como propietario, sin ejercer la violencia. En el distrito de Quellouno, los procesos de prescripción administrativa deben cumplir los requisitos de posesión pacífica, pública y continúa ejerciéndola como dueño por el plazo establecido, requisito indispensable para obtener la propiedad formalmente.
Julio Cesar	En mi experiencia, para que la posesión sea válida en Quellouno debe
Quispe Apaza	ser real y constante durante al menos 10 años, sin interrupciones. Además, tiene que ser pública, que los vecinos reconozcan que la persona vive o usa el terreno. Es importante que sea de buena fe, aunque a veces solo la posesión prolongada y pacífica basta para que se reconozca. Y claro, no debe haberse usado violencia ni amenazas para mantenerla.
Katherine	En Quellouno, para que una posesión sea reconocida por prescripción
Addelayde	adquisitiva administrativa debe ser tranquila, continua, pública y en
Chuspe	calidad de propietario durante al menos diez años, según el artículo
Escalante	950 del Código Civil. Se valora que la persona haya ocupado y trabajado el terreno sin interrupciones, sin conflictos con vecinos. También es importante que la ocupación sea visible y reconocida por la comunidad, apoyándose en constancias municipales, recibos de servicios o declaraciones vecinales. En zonas donde las propiedades se heredan de hecho, el reconocimiento vecinal es clave, y cuando se

	demuestra la antigüedad y estabilidad, la municipalidad suele aprobar la prescripción.
Rosmeri Cruz Chavez	Pues, para que alguien pueda decir que ha tenido la posesión en Quellouno, tiene que ser que lleva usando el terreno harto tiempo, sin que nadie le haya hecho problema ni la haya sacado. Que sea algo normal, que la población lo sepan y no se esconda. También que la persona siempre haya estado ahí, sin abandonar el lugar, y que lo use como si fuera suyo, aunque no tenga documentos.
Wilbert Goyzueta Lovaton	<p>Mira, para que la posesión sea válida en un proceso de prescripción adquisitiva administrativa, como en Quellouno, tiene que cumplir con varias cosas. Primero, debe ser continua, o sea, que la persona haya vivido o usado el terreno sin interrupciones, por al menos 10 años. Nada de entrar y salir o dejarlo abandonado.</p> <p>Además, tiene que ser pacífica (sin peleas ni denuncias), pública (que todos los vecinos sepan que estás ahí), y con ánimo de dueño, es decir, que actúes como si fueras el propietario: lo cuidas, lo mejoras, lo defiendes, etc.</p> <p>También es clave que la posesión sea de buena fe, o sea, que no hayas entrado con malas intenciones o sabiendo que estás usurpando algo ajeno. Si cumples con todo eso, ya puedes empezar el trámite administrativo para pedir la prescripción.</p>
Enrique Calderon Paredes	La posesión debe ser real, efectiva y constante en el tiempo. Se considera continua cuando el poseedor ejerce actos de dominio sin interrupciones prolongadas ni disputas judiciales. Además, debe ser legítima, es decir, sin mediar violencia ni clandestinidad, y reconocida

socialmente por los vecinos. En Quellouno, la antigüedad de la posesión mayor a diez años, la permanencia del ocupante en el terreno y la existencia de mejoras o construcciones son elementos clave para acreditar su continuidad y legitimidad.

Gary David La prescripción adquisitiva de dominio en el Perú exige, para
Ticona Bellota inmuebles, posesión continua, pacífica y pública como propietario por el plazo legal (normalmente 10 años, o 5 años si mediaran justo título y buena fe).

Para que la posesión sea considerada continua y legítima en un procedimiento administrativo de prescripción en Quellouno necesita: (1) ejercicios posesorios sin interrupción por el plazo legal; (2) que sean pacíficos (no violentos ni litigios permanentes); (3) públicos (notorios para terceros); (4) realizados con animus dominio (actuar como dueño); y (5) acreditarse mediante prueba técnica, documental y testimonial ante la municipalidad.

Lucia Evelia Tradicionalmente, la prescripción adquisitiva de dominio se obtenía
Zuniga solo por vía judicial o notarial. Sin embargo, hoy también puede
Huanca tramitarse mediante la prescripción adquisitiva administrativa de dominio, procedimiento que COFOPRI y las municipalidades distritales están facultadas para ejecutar. En este proceso, el posesionario debe acreditar ser el conductor directo del predio, con una posesión legítima, continua y pública. Esto significa que el posesionario debe haber ejercido control sobre el bien de manera abierta, realizando actos de dominio, sin que medie oposición de

terceros a lo largo del tiempo, demostrando así un pleno comportamiento como dueño.

Según los entrevistados, para que te reconozcan una propiedad por prescripción adquisitiva en Quellouno, tienes que haberla usado de manera continua, sin peleas, a la vista de todos y como si fueras el dueño por 10 años. Aunque si tienes justo título y actuaste de buena fe, solo necesitas 5 años. También dijeron que no debe haber violencia ni cosas ocultas, y que los vecinos sepan que tú vives ahí.

Además, es importante tener documentaciones técnicas, testigos, apoyo de los vecinos y documentos de la municipalidad. En zonas rurales como Quellouno, ayuda bastante si llevas tiempo usando el terreno, si le has hecho mejoras y si la comunidad te reconoce como dueño, porque eso es lo que toman en cuenta el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) o la municipalidad para aprobar la formalización.

Tabla 3.

Pregunta 2: ¿Cómo se verifica en la práctica que la posesión sea pacífica, es decir, sin uso de fuerza material, física o moral, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa?

Entrevistados	Respuestas
Virtud	En el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa, uno de
Gamarra	los requisitos esenciales para adquirir la propiedad es que la posesión
Gonzales	sea pacífica, es decir, que se haya ejercido sin violencia ni oposición. La entidad encargada de verificar esta condición es COFOPRI. Para comprobar la pacificidad en la práctica, el solicitante debe presentar diversos medios probatorios como la declaración jurada, pruebas testimoniales, inspección ocular o verificación en campo, consulta

registral y la publicidad y evaluación del historial del predio. La verificación se realiza combinando documentos, testimonios, inspección física y difusión pública del proceso. Si en alguna de estas etapas se detecta conflicto, oposición o indicios de violencia, no se cumple el requisito de pacificidad y, por tanto, la autoridad no puede declarar la prescripción por vía administrativa. En conclusión, la pacificidad constituye un elemento fundamental del proceso y debe ser demostrada mediante pruebas que acrediten una posesión legítima, continua y sin conflictos.

Carla Angelica Sotomayor Chaparro	cuando nadie reclama la titularidad de un bien inmueble, ni existe denuncias de por medio.
<hr/>	
Margoth Choquehuanca Quispe	Para posesión pacífica, es ocupar el espacio sin ejercer la violencia y que este no tenga procesos judiciales pendientes sobre el espacio ocupado; en este entender se podría verificar la POSESION PACIFICA con documentos: certificados de posesión, declaración jurada, trámites realizados ante entidades, recibos de pagos de impuestos ante la Municipalidad, declaración jurada de vecinos, fotografías, acreditar la mejora al espacio ocupado, entre otros documentos.
<hr/>	
Julio Cesar Quispe Apaza	Verificar que la posesión sea pacífica mediante declaraciones de vecinos y testigos que confirmen que no hubo conflictos ni uso de violencia para mantener el terreno. También se revisa si hay antecedentes judiciales o denuncias relacionadas con el predio.

Si no existen estos problemas y la comunidad reconoce la posesión sin cuestionamientos, se considera que es pacífica.

Katherine Addelayde Chuspe Escalante En Quellouno, para verificar que una posesión sea pacífica, la municipalidad realiza inspecciones al terreno y consulta a vecinos y juntas vecinales para confirmar que el ocupante no haya usado fuerza ni enfrentados reclamos. También se revisan procesos judiciales, denuncias y documentos municipales, como constancias de posesión o recibos de pago, que respalden la ocupación. Todos estos elementos permiten comprobar que el terreno ha sido mantenido de manera tranquila, continua y sin oposición, cumpliendo con los requisitos legales para la prescripción adquisitiva administrativa.

Rosmeri Cruz Chavez En la práctica, se verifica que la posesión sea pacífica preguntando a los vecinos o gente del lugar si alguien peleó o usó fuerza para quedarse con el terreno. También se revisa si hay denuncias o problemas legales por peleas o amenazas. Si nadie dice que hubo peleas ni violencia, y todos saben que la persona ha vivido tranquila en el terreno, entonces se considera que la posesión es pacífica.

Wilbert Goyzueta Lovaton En la práctica, que la posesión sea pacífica se verifica sobre todo con declaraciones de los vecinos, que confirman que la persona ha vivido o usado el terreno sin problemas, sin peleas ni reclamos de otros. También se revisa si no hay denuncias, juicios o quejas sobre ese terreno en los últimos años. Si alguien hubiera intentado sacar al posesionario, usar la fuerza o si hubo algún proceso judicial, eso ya haría que la posesión no sea pacífica. Por eso, en el procedimiento administrativo se pide que no haya antecedentes de conflictos y que

los testigos confirmen que la posesión fue tranquila y aceptada por la comunidad.

Enrique Calderon Paredes Se verifica principalmente mediante declaraciones juradas de colindantes, actas de constatación de la municipalidad y certificaciones emitidas por autoridades locales o tenientes gobernadores. También se revisan antecedentes judiciales o administrativos para comprobar que no existan litigios sobre el predio. En Quellouno, la inspección ocular es fundamental, ya que permite confirmar que la ocupación no se haya obtenido por medio de fuerza física o coacción, sino por un uso tranquilo y aceptado por la comunidad.

Gary David Ticona Bellota Con respecto en la posición pacífica es uno de los requisitos más difíciles de probar y verificar en la práctica dentro de un procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa ante una municipalidad en el Perú (por ejemplo, en Quellouno – La Convención). La posesión pacífica es aquella que no se adquiere ni se mantiene mediante violencia, amenaza, clandestinidad o coacción. Y se verifica en la práctica que la posesión sea pacífica con los siguientes pasos: a) Declaración Jurada y testimonios vecinales; b) Informe técnico y de inspección ocular; c) Publicación y notificación a terceros; d) Revisión de antecedentes administrativos y judiciales; e) Valoración integral por la autoridad instructora.

Abogada Lucia Evelia Zuniga Huanca En los procesos de prescripción adquisitiva administrativa de dominio que llevan a cabo las entidades formalizadoras, en este caso, la Municipalidad Distrital de Quellouno, en el marco de la Ley N° 28687, se interviene en centros poblados, asociaciones pro-vivienda, caseríos

u otras formas de posesión. Para acceder a este beneficio, se realiza previamente un diagnóstico técnico legal, a través del cual se identifica y evalúa la situación posesoria del área materia de formalización. En dicho análisis, se verifica que la posesión sea pacífica, es decir, que el ocupante haya ejercido el uso del predio sin recurrir a la fuerza ni haber mantenido conflictos o disputas sobre el mismo.

Durante el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa, se revisan y valoran diversos medios probatorios que acreditan dicha condición, tales como actas de inspección ocular, declaraciones testimoniales, informes técnicos, y otros documentos que demuestren que la ocupación del predio ha sido efectivamente pacífica, continua y pública.

En Quellouno, cuando se hace el trámite de prescripción adquisitiva administrativa, los especialistas señalan que hay que probar que la persona ha estado en el terreno sin conflictos. Para eso, se usan cosas como declaraciones de los vecinos, visitas de la municipalidad, actas y que no exista denuncias ni juicios sobre el terreno. También se toman en cuenta papeles como certificados de posesión, pagos de impuestos, fotos, además, una posesión pacífica significa que la gente del lugar reconozca que uno vive ahí tranquilo, también el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) o la municipalidad hacen un informe técnico antes, para ver que no haya conflictos, pero esto es difícil de comprobar en zonas rurales donde mucha gente no tiene papeles.

Tabla 4.

Pregunta 3: ¿Qué elementos permiten demostrar que la posesión es pública (visibilidad, exterioridad, publicidad, verificabilidad documental o reputación posesoria) en los trámites de prescripción en Quellouno?

Entrevistados	Respuestas
Virtud Gamarra Gonzales	<ol style="list-style-type: none"> 1) Los actos o acciones notables sobre el inmueble (construcciones, mejoras, cercos, actividades que indiquen el uso como propietario 2) Presencia y conocimiento de vecinos: (testimonios vecinales que acrediten que el poseedor actuaba como propietario). 3) Actos de goce público o manifiesto 4) Verificación documental (documentos que respaldan la posesión).
Carla Angelica Sotomayor Chaparro	Ningún reclamo documentado, ni denuncias de por medio.
Margoth Choquehuanca Quispe	Certificados de posesión, declaración jurada, trámites realizados ante entidades, recibos de pagos de impuestos ante la Municipalidad, declaración jurada de vecinos, fotografías, la mejora al espacio ocupado, entre otros documentos
Julio Cesar Quispe Apaza	Para demostrar que la posesión es pública en Quellouno, lo más importante es que la persona haya estado usando el terreno a la vista de todos, sin esconderse. Que los vecinos sepan que está ahí y la reconozcan como quien ocupa ese lugar.

También sirve que haya señales claras de uso, como una casa, un cerco, o cultivos. Si puede mostrar algún papel que demuestre su relación con el terreno, como recibos o permisos municipales, mejor.

En resumen, la posesión pública es cuando todos saben quién usa el terreno y cómo lo usa, sin que sea algo secreto o oculto.

Katherine	En el distrito de Quellouno, la publicidad de la posesión se acredita
Addelayde	principalmente mediante hechos visibles y reconocidos por la
Chuspe	comunidad. Es decir, que el ocupante haya ejercido actos materiales
Escalante	sobre el predio de manera abierta y constante, sin ocultar su presencia ni su relación con el bien.
	Se consideran elementos importantes las declaraciones vecinales, los informes de inspección ocular, las constancias de posesión emitidas por la municipalidad, así como los recibos de servicios básicos o documentos catastrales que acrediten el tiempo y la permanencia del ocupante. Estos medios permiten verificar que la posesión ha sido ejercida con exterioridad, visibilidad y reconocimiento público.

Rosmeri Cruz	La posesión se considera pública cuando la persona usa el terreno a la
Chavez	vista de todos, sin esconderse, y los vecinos la reconocen como quien vive o trabaja ahí; también ayuda que haya construcciones, cultivos o cualquier señal clara de uso, y si tiene documentos como recibos o permisos, mejor porque eso confirma que su posesión es conocida y aceptada.

Wilbert Para demostrar que la posesión es pública en los trámites de

Goyzueta prescripción en Quellouno, lo que más se usa son testimonios de los

Lovaton vecinos que confirmen que conocen al posesionario y saben que siempre ha estado ahí, sin ocultarse. También ayuda mucho si la persona ha hecho construcciones, cultivos, cercos o cualquier mejora visible en el terreno. Además, si tiene recibos de pago (como servicios, tributos municipales o constancias de participación en juntas vecinales), eso también sirve para probar que su presencia es conocida. La idea es que no haya sido una ocupación escondida, sino que cualquiera que pase por ahí pueda ver que esa persona vive o trabaja el terreno como dueño.

Enrique La publicidad de la posesión se acredita con la visibilidad de las

Calderon mejoras, la existencia de cercos, cultivos o viviendas, así como con los

Paredes testimonios de los vecinos que reconocen al poseedor como propietario de hecho. Los recibos de servicios básicos, registros de pago de arbitrios o declaraciones ante la municipalidad también sirven como prueba documental. En la práctica local, se valora mucho la reputación posesoria y el conocimiento público de la ocupación, dado que en zonas rurales la documentación puede ser limitada.

Gary David la publicidad de la posesión es el elemento que demuestra que el

Ticona Bellota poseedor actuó abiertamente como propietario, sin ocultar su dominio ni ejercerlo en secreto, de modo que cualquier tercero pudo conocer o cuestionar su posesión. Posesión pública es aquella que se ejercita de manera visible, notoria y conocida por los vecinos o terceros, a través de actos exteriores de dominio (no clandestinos ni encubiertos). Es

decir, el poseedor no se esconde ni actúa en secreto, sino que realiza actos materiales o jurídicos que permiten a la comunidad reconocerlo como el ocupante o propietario del bien. Los elementos que permiten demostrar la publicidad de la posesión son: a) Exterioridad o visibilidad material; b) Reputación posesoria (conocimiento social de la posesión); c) Publicidad documental o verificabilidad formal; d) Verificabilidad física; e) Ausencia de clandestinidad o ocultamiento. Además, el requisito se cumple cuando no existen denuncias conflictivas por ocupación clandestina, la municipalidad revisara si el poseedor no ha ingresado por la fuerza ni se ha mantenido oculto, lo cual refuerza la presunción de publicidad.

Abogada	La posesión pública se acredita mediante diversos elementos que
Lucia Evelia	permiten verificar que el poseedor actúa abiertamente como
Zuniga	propietario, sin ocultar su ocupación del predio. Ello se refleja en la
Huanca	visibilidad del uso ante la comunidad, la realización de mejoras o
	construcciones en el terreno, así como en el reconocimiento social por
	parte de los vecinos. Asimismo, se sustenta con actas vecinales y
	documentos emitidos por la municipalidad o las juntas vecinales, que
	confirman su presencia y uso constante del predio. Todos estos
	elementos evidencian que el poseedor vive y utiliza el terreno de
	manera notoria y visible, constituyendo prueba suficiente para
	acreditar la publicidad de su posesión.

En los trámites de prescripción en Quellouno, la posesión se considera pública cuando la persona se muestra como dueño sin esconderse, esto también se debe comprobar

con construcciones, modificaciones, cultivos, entre otros, que son observables por los vecinos, además del testimonio que confirman que esa persona ha estado ahí por buen tiempo, añadiendo los certificados de posesión, recibos de servicios, documentos de la municipalidad y actas de reuniones vecinales.

La posesión pública también significa que la comunidad lo reconoce como dueño y que no hay denuncias por ocupar el terreno de forma ilegal, lo que es importante porque cualquier persona debe poder notar quién es el que vive y manda ahí.

Tabla 5.

Pregunta 4: Desde su perspectiva, ¿de qué manera se determina que una persona ejerce la posesión como propietario (control, independencia y exclusividad) en los procedimientos de prescripción adquisitiva administrativa?

Entrevistados	Respuestas
Virtud	Para determinar la posesión de un propietario:
Gamarra	1. Para ejercer control el poseedor debe demostrar que ha
Gonzales	ejercido actos de tenencia sobre un material como mejoras que se pueden realizar dentro de la vivienda ejemplo.: un cerco, rejillas, barandas etc.
	2. Para ejercer la independencia el poseedor no debe regirse a un contrato de arrendamiento.
	3. Para ejercer la exclusividad la persona debe haber poseído el bien sin compartirlo con terceros.
Carla Angelica	viviendo y poseyendo el bien de manera continua.
Sotomayor	
Chaparro	

Margoth La posesión como propietario, se refiere a que la ocupación debe ser visible, sin ejercer la violencia, publica (frente a todos), haciendo uso y mejorando el o los espacios ocupados, siendo esta reconocida por la comunidad o autoridades.

Julio Cesar Para saber si alguien tiene la posesión como dueño, lo que se busca es que esa persona mande en el terreno sin que nadie le diga nada. Es decir, que use el lugar como suyo, sin que otros entren o decidan por él.

También importa que la posesión sea exclusiva, o sea, que no comparta el control con nadie más, y que pueda demostrar que ha estado ahí de forma independiente, haciendo mejoras, cuidando el terreno y usando todo como si fuera suyo.

Por ejemplo, si construyó una casa, puso un cerco, y los vecinos lo reconocen como el dueño, eso ayuda mucho a probar que la posesión es de propietario.

Katherine En mi experiencia en Quellouno, para saber si alguien posee un terreno como propietario, se mira básicamente cómo maneja el predio por su cuenta, sin depender de otros y sin que nadie más interfiera. Se fijan en actos concretos, como construir, cercar, cultivar o hacer mejoras, y en que use el terreno de manera exclusiva y continua. También se observa si la persona toma decisiones sobre el predio sola, por ejemplo, sembrar, vender productos o mejorar la infraestructura, sin pedir permiso a nadie. Además, se revisan documentos o pruebas que lo respalden, como constancias de posesión, recibos de servicios o declaraciones de los vecinos, que demuestren que ha estado allí durante

tiempo suficiente. Todo esto ayuda a confirmar que la persona actúa como dueño real, cumpliendo con lo que exige la prescripción adquisitiva administrativa: control, independencia y exclusividad del terreno.

Rosmeri Cruz Chavez Se determina que alguien tiene la posesión como propietario cuando controla el terreno por su cuenta, sin que nadie más mande o use ese espacio; que pueda decidir qué hacer en el terreno, hacer mejoras, y que sea claro para los vecinos que solo esa persona lo ocupa y lo cuida, sin compartirlo con otros.

Wilbert Goyzueta Lovaton Para saber si alguien posee como propietario, se ve si la persona tiene control total del terreno, sin que nadie más le diga qué hacer. O sea, que lo usa con independencia, como si fuera suyo, sin pedir permiso a nadie. También debe haber exclusividad, es decir, que no comparte el uso con otros ni permite que terceros entren o manden ahí. Esto se prueba con cosas como tener construcciones propias, cercos, cultivos, pagar servicios, o simplemente que todos lo reconozcan como el que “manda” en ese terreno. Y claro, los testigos son clave para confirmar que esa persona actúa como dueño y que nadie más ha tenido control sobre el predio durante los años que ha estado ahí.

Enrique Calderon Paredes Se determina observando si el ocupante actúa con autonomía y voluntad de dueño: realiza mejoras, paga tributos, controla el acceso al predio y decide sobre su uso. No debe depender de ningún permiso ni relación contractual. En Quellouno, la evidencia más clara es el dominio pleno sobre el terreno, por ejemplo, cuando el poseedor ha

cercado, cultivado o edificado por cuenta propia, mostrando control y exclusividad sobre el bien.

Gary David La posesión como propietario se determina mediante la posesión

Ticona Bellota ejercida con autonomía y dominio propio, en la que el poseedor:
Decide y controla el uso del bien sin depender de otro.

Actúa como dueño (no en nombre de otro, sino en su propio nombre);

Excluye a terceros del uso o control del bien.

Elementos que demuestran la posesión como propietario

A) Control material del bien (corpus)

B) Independencia en la tenencia (no subordinación ni encargo)

C) Exclusividad (control excluyente del predio)

D) Actos positivos de dominio

Abogada Se determina cuando la persona tiene la conducción directa del predio,

Lucia Evelia control del dominio material del predio, independencia en la posesión

Zuniga y exclusividad en la ocupación. Esto se conoce como animus domini y

Huanca es un requisito para adquirir la propiedad por prescripción (usucapión), que ocurre cuando se poseen bienes de manera continua, pacífica y pública como propietario durante un tiempo determinado.

En los trámites de prescripción en Quellouno, los entrevistados señalan que alguien posee como dueño cuando tiene control total del terreno, es decir cuando lo usa por su cuenta, sin depender de nadie ni tener contratos como alquileres, además puede ser observables como una construcción cercar, sembrar o hacer mejoras, y también con lo que dicen los vecinos, el pago de impuestos o papeles de la municipalidad que prueban que él es quien manda ahí.

Además, los especialistas señalan el *animus domini* que consiste cuando la persona se comporta como el verdadero dueño y no deja que otros usen el terreno, y eso es clave para que le den la propiedad según la ley.

De acuerdo con el primer objetivo específico: Analizar la incidencia de la prescripción adquisitiva administrativa en el ejercicio del derecho de uso en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024.

Tabla 6.

Pregunta 5: ¿Cómo incide la prescripción adquisitiva administrativa en el ejercicio del derecho de uso (posesión y dominio) de los predios en Quellouno?

Entrevistados	Respuestas
Virtud Gamarra Gonzales	<p>La prescripción adquisitiva administrativa (también conocida como saneamiento de la propiedad informal) tiene una incidencia muy importante en el ejercicio del derecho de uso, posesión y dominio de los predios en distritos rurales como Quellouno (provincia de La Convención, Cusco), donde gran parte de la población accede a la tierra de manera informal o ancestral.</p> <p>En zonas como Quellouno, donde hay comunidades nativas, agricultores, migrantes y parceleros sin títulos formales, este mecanismo permite formalizar predios poseídos de hecho durante muchos años.</p> <p>a) Uso del predio: Los posesionarios informales pueden tener limitaciones para acceder a créditos agrarios, ya que la mayor parte de la población del Distrito de Quellouno es zona de agricultura. Y ello conlleva que al llegar a obtener el título</p>

mediante la prescripción administrativa pueden usar legalmente el terreno para uso de agricultura.

- b) **Posesión:** La posesión se reconoce y respalda con el título de propiedad a los pobladores del Distrito de Quellouno , los mismos que son emitidos por el Estado; con ello llega a pasar de ser “poseedores de hecho” pasan a ser poseedores de derecho. Esto protege frente a posibles desalojos o conflictos con terceros o con el Estado.
- c) **Dominio:** Una vez otorgado el título por prescripción administrativa, el poseedor adquiere el pleno dominio, es decir, la propiedad legal del predio con esto ya el poblador posesionario adquiere derechos sobre el bien y puede disponer del mismo.

Carla Angelica Sotomayor Chaparro incide en el derecho de uso al formalizar la propiedad de quien ha poseído un bien de forma pública, pacífica y continua durante el tiempo requerido por la ley. Este proceso permite al poseedor, que de otra manera solo tendría la posesión (el uso físico), adquirir la propiedad formal y el dominio pleno, convirtiéndose en el propietario legal y pudiendo disponer libremente del bien, lo que también implica la inscripción de esta nueva titularidad en los registros públicos.

Margoth Choquehuanca Quispe Este procedimiento ayuda a todos aquellos poseedores de predios o inmuebles sean reconocidos por la autoridad y obtengan la titularidad; con ello evitar posibles conflictos, superposiciones, disputas. a su vez esto mejora la calidad de vida, accediendo a programas del estado

Julio Cesar Quispe Apaza	La prescripción adquisitiva administrativa en Quellouno es súper importante porque le da a la persona que ha estado usando un terreno sin título, la oportunidad de convertirse en dueño legal. Eso cambia todo: pasa de solo tener la posesión (usar el terreno) a tener el dominio, que es el derecho pleno sobre la propiedad.
Katherine Addelayde Chuspe Escalante	En Quellouno, la prescripción administrativa ayuda mucho a que las personas puedan usar y aprovechar sus terrenos con tranquilidad. Cuando se reconoce la propiedad, el ocupante deja de estar “en riesgo” de perder el terreno y puede ejercer sus derechos de manera formal. Por ejemplo, puede cultivar, construir o vivir en el predio sin miedo a conflictos, y también acceder a servicios o trámites legales que antes no podía. Básicamente, le da seguridad jurídica y le permite disfrutar del predio como si siempre hubiera sido suyo, cumpliendo con las normas y procedimientos establecidos.
Rosmeri Cruz Chavez	La prescripción adquisitiva administrativa ayuda a que quien usa un terreno mucho tiempo pueda convertirse en dueño legal, pasando de solo tener la posesión a tener el dominio, lo que le da más seguridad para usar y decidir sobre el terreno sin problemas.
Wilbert Goyzueta Lovaton	La prescripción adquisitiva administrativa en Quellouno tiene un impacto fuerte, porque permite que muchas personas que han vivido o trabajado un terreno por años, sin tener título, puedan finalmente acceder a la propiedad legal. Es decir, pasan de ser simples posesionarios a ser dueños reconocidos por el Estado. Esto les da seguridad jurídica, les permite hacer trámites, vender, heredar, acceder a créditos, etc. En la práctica, formaliza el derecho de uso que ya

	venían ejerciendo, pero ahora con respaldo legal. En zonas rurales como Quellouno, donde hay muchos terrenos sin saneamiento físico-legal, la prescripción se vuelve una herramienta clave para ordenar el uso del suelo y dar estabilidad a las familias.
Enrique Calderon Paredes	La prescripción otorga seguridad jurídica a los poseedores, permitiéndoles ejercer plenamente el derecho de uso y disfrute del terreno. Antes del reconocimiento, muchos habitantes limitan sus inversiones por temor a perder el predio. Una vez obtenida la resolución que les reconoce como propietarios, pueden gestionar créditos, acceder a programas de vivienda o emprender actividades económicas con mayor confianza. Así, la prescripción fortalece el derecho al uso legítimo y promueve la formalización del territorio.
Gary David Ticona Bellota	En la prescripción adquisitiva administrativa, la municipalidad debe verificar que el solicitante no solo ocupa el predio, sino que lo domina y dispone de él con independencia y exclusividad. La prescripción adquisitiva administrativa en la práctica se puede analizar a través de tres elementos principales: control material efectiva del bien, Independencia (sin subordinación jurídica), exclusividad.
Abogada Lucia Evelia Zuniga Huanca	La prescripción adquisitiva administrativa incide directamente en el ejercicio del derecho de uso porque fortalece y legaliza la posesión que ya venía ejerciendo el ocupante sobre un predio. En otras palabras, permite que quien ha usado el terreno de manera continua, pacífica y pública durante varios años, pase de un uso de hecho a un uso reconocido por el derecho. Los procesos de formalización mediante

prescripción adquisitiva administrativa de dominio permiten regularizar la situación jurídica legal de aquellos centros poblados, asociaciones, caseríos u otras formas de posesión.

La prescripción adquisitiva administrativa tiene un impacto directo en cómo se usa la tierra en Quellouno, porque permite que la persona que vive y a trabajado en un terreno sin contar con los papeles pueda convertirse en un poseedor de acuerdo con el derecho, por medio de este tramite los pobladores pueden volverse dueños legales, usar el terreno con más libertad, acceder a servicios, programas del Estado, préstamos agrarios y hacer mejoras sin miedo a que los saquen, además les da más control y seguridad sobre el predio, ya que todo lo que venían haciendo de forma pacífica y pública ahora tiene respaldo legal del Estado.

De acuerdo con el segundo objetivo específico 2: Analizar la incidencia de la prescripción adquisitiva administrativa en el ejercicio del derecho de goce en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024.

Tabla 7.

Pregunta 6: ¿De qué manera la prescripción adquisitiva administrativa influye en el aprovechamiento del predio, la disposición del aprovechamiento y las posibles restricciones en el distrito de Quellouno?

Entrevistados	Respuestas
Virtud	Una vez que una persona obtiene la propiedad del predio por
Gamarra	prescripción, tiene la seguridad jurídica sobre el inmueble, lo cual le
Gonzales	permite: Invertir en mejoras (vivienda, agricultura, comercio, etc.); Acceder a créditos o programas del Estado que exigen títulos de propiedad; Usar el predio de acuerdo con su zonificación y uso

permitido por el Plan de Desarrollo Urbano o Rural del distrito. En Quellouno, donde la actividad agrícola es clave, contar con título de propiedad facilita el uso productivo del suelo (café, cacao, frutas, etc.).

Las posible restricciones: las normativas municipales y de uso del suelo; Si el predio está en zona agrícola, no podrá destinarse a uso urbano sin un cambio de zonificación; Existen restricciones en áreas de riesgo (deslizamientos, inundaciones); Si el predio está en zonas protegidas, forestales o de conservación (como parte de la Amazonía cusqueña), pueden aplicarse restricciones del MINAM, SERFOR o gobiernos regionales; La prescripción solo es válida si no hay otros derechos inscritos con anterioridad (como comunidades campesinas, concesiones, etc.).

Carla Angelica Sotomayor Chaparro	La prescripción adquisitiva administrativa permite que el poseedor de un predio obtenga la titularidad, lo que le da el pleno aprovechamiento y la libre disposición del mismo, incluyendo su venta, hipoteca o subdivisión, aunque las posibles restricciones dependerán de la regulación urbanística del distrito (uso de suelo, edificabilidad, etc.) y de si el bien está afectado por algún interés público.
Margoth Choquehuanca Quispe	A través de este procedimiento se otorga título de propiedad a los posesionarios. Por lo tanto, el aprovechamiento de los propietarios es total, ya que pueden usarlo, disponerlo, acceder a beneficios entre otros. Si se habla de restricciones sería que la Entidad no planifique incluyendo las nuevas viviendas y predios para su explotación.

Julio Cesar	La prescripción adquisitiva administrativa hace que, una vez que la
Quispe Apaza	persona tiene el título de propiedad, pueda aprovechar el terreno con más libertad y seguridad. Esto significa que puede invertir en mejoras, construir o usar el terreno sin miedo a perderlo.

Katherine	La prescripción adquisitiva permite que el propietario pueda
Addelayde	aprovechar mejor su terreno, porque ya no lo hace “de hecho”, sino
Chuspe	con respaldo legal. Puede sembrar, edificar o hacer mejoras sin temor
Escalante	a que alguien reclame la propiedad.

Rosmeri Cruz	La prescripción adquisitiva administrativa permite que, una vez que
Chavez	alguien es dueño legal del terreno, pueda aprovecharlo mejor, hacer mejoras, venderlo o alquilarlo, pero siempre respetando las reglas y restricciones que tenga el distrito de Quellouno, como normas sobre uso de suelo o protección ambiental.

Wilbert	La prescripción adquisitiva administrativa influye bastante en el
Goyzueta	aprovechamiento del predio, porque una vez que la persona ya tiene el
Lovaton	título de propiedad, puede usar el terreno con más libertad. Ya no tiene miedo de invertir, construir, sembrar o hacer mejoras, porque sabe que nadie lo va a sacar. También puede disponer del terreno, o sea, venderlo, alquilarlo, dejarlo en herencia, o incluso usarlo como garantía para un préstamo. Antes, como solo era posesionario, no podía hacer nada de eso legalmente.

Enrique	Influye positivamente, ya que el reconocimiento formal del derecho
Calderon	impulsa el uso productivo del terreno. Muchos predios antes ociosos o
Paredes	en disputa se destinan luego a la agricultura, ganadería o construcción de viviendas. Sin embargo, también surgen restricciones derivadas de

la zonificación o de la superposición con terrenos comunales o del Estado, lo que puede limitar el aprovechamiento pleno. En Quellouno, la coordinación con COFOPRI y las comunidades campesinas es esencial para evitar conflictos de uso.

Gary David Esta pregunta apunta al efecto económico, jurídico y territorial que

Ticona Bellota tiene la prescripción adquisitiva administrativa una vez reconocida por la municipalidad, en especial en zonas rurales y urbano-rurales como Quellouno (La Convención – Cusco).

La prescripción adquisitiva administrativa influye en el aprovechamiento del predio en Quellouno de la siguiente manera:

1. Formaliza y legitima la tenencia, transformando la posesión en propiedad legal.
2. Permite el uso y la disposición plena (vender, hipotecar, mejorar), generando valor económico.
3. Integra el predio al ordenamiento territorial municipal, haciendo posible planificar servicios y recaudar tributos.
4. Impone límites y responsabilidades: respeto de zonificación, medio ambiente y obligaciones fiscales.

Abogada El proceso de prescripción adquisitiva administrativa de dominio

Lucia Evelia convierte al poseedor en propietario reconociéndole derechos reales

Zuniga sobre este, generándose la obtención del título de propiedad y su

Huanca inscripción en los registros públicos dando inicio formal a la libre disponibilidad del inmueble. Ahora respecto del aprovechamiento y las posibles restricciones existentes, derivadas del uso permitido del suelo, la zonificación o las cargas y gravámenes que pudieran recaer sobre el

predio. la entidad formalizadora conforme el informe técnico legal, buscará en la medida posible identificar y solucionar estas limitaciones, lo cual permitirá al nuevo propietario tener una situación clara y segura respecto del predio.

En Quellouno, la prescripción adquisitiva administrativa ayuda a que las personas pueda aprovechar mejor su terreno, porque al volverse dueños legales, ya pueden usarlo para sembrar, construir, alquilar, vender o ponerlo como garantía, también entran al sistema del Estado, con registro y pago de impuestos, los que le confiere valor al terreno y acceso a beneficios como programas o proyectos, sobre todo en el campo donde la mayoría se dedica a la agricultura. Por otro lado, no se puede usar todo el terreno de manera deliberada, por temas de zonificación, medio ambiente, terrenos comunales o si hay riesgos naturales, es ahí donde juega un papel importante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y las municipalidades revisen, hablen con la comunidad para evitar problemas y asegurar que el terreno se use bien.

De acuerdo con el tercer objetivo específico: Analizar la incidencia de la prescripción adquisitiva administrativa en el ejercicio del derecho de disposición en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024.

Tabla 8.

Pregunta 7: ¿Qué efectos genera la prescripción adquisitiva administrativa en la capacidad de disposición del predio (donación, compraventa o permuta) por parte de los beneficiarios?

Entrevistados	Respuestas
---------------	------------

Virtud	La prescripción adquisitiva administrativa (también conocida como
Gamarra	usucapión administrativa) adquiere la capacidad para disponer del
Gonzales	predio cuando: Pueden donar, vender, permutar o gravar el predio, igual que cualquier otro propietario inscrito. Es decir, pueden realizar actos de disposición como: Compraventa (vender el inmueble a un tercero); Donación (transferirlo gratuitamente); Permuta (intercambiarlo por otro bien); Constitución de hipotecas o servidumbres
Carla Angelica	Otorga a los beneficiarios la plena capacidad de disposición del
Sotomayor	predio, ya que se consolida su propiedad y los convierte en dueños
Chaparro	con todos los derechos y facultades correspondientes, incluyendo la posibilidad de donar, vender o permutar el inmueble. El proceso concluye con la inscripción del título de propiedad en Registros Públicos, lo que formaliza el dominio y permite al nuevo propietario ejercer libremente todas las facultades sobre la propiedad
Margoth	La prescripción es una de las formas por la que adquiere la propiedad,
Choquehuanca	por lo que la capacidad de disposición lo tiene el propietario, pudiendo
Quispe	disponerlo, usarlo o disfrutar del bien. Siempre y cuando cumplan con los requisitos y formalidad establecida.
Julio Cesar	La prescripción adquisitiva administrativa otorga a los beneficiarios el
Quispe Apaza	derecho pleno sobre el predio, lo que les permite disponer libremente de la propiedad. Esto incluye realizar actos como la donación, la venta o la permuta, acciones que antes no podían llevar a cabo porque no tenían un título legal.

	Con el título formalizado e inscrito, el propietario puede hacer estos movimientos con seguridad jurídica, lo que facilita la gestión del patrimonio y la transmisión del bien, además de abrir posibilidades para acceder a créditos o inversiones.
Katherine Addelayde Chuspe Escalante	Una vez que la prescripción es reconocida y el título queda inscrito, la persona puede disponer del terreno libremente, es decir, venderlo, donarlo o hacer permutas. En Quellouno, esto ha ayudado mucho a formalizar la economía local, porque antes muchos terrenos se ocupaban de hecho y no se podían negociar legalmente. Ahora, los beneficiarios pueden hacer transacciones con seguridad y respaldadas por la ley.
Rosmeri Cruz Chavez	La prescripción adquisitiva administrativa le da al beneficiario el derecho legal para vender, donar o cambiar el terreno, porque una vez que tiene el título, puede disponer del predio como quiera y hacer trámites legales sin problemas.
Wilbert Goyzueta Lovaton	La prescripción adquisitiva administrativa le da al posesionario la capacidad legal de disponer del predio, porque una vez que obtiene el título de propiedad, ya puede vender, donar o hacer una permuta sin problemas. Antes no podía hacer nada de eso porque no era el dueño legal, solo tenía la posesión. Con el título ya inscrito en Registros Públicos, el beneficiario puede hacer cualquier acto de disposición, como cualquier propietario formal. Esto es clave en lugares como Quellouno, donde mucha gente ha vivido años en terrenos sin papeles, y ahora con la prescripción pueden heredar el predio, usarlo como garantía bancaria, o transferirlo sin riesgo legal.

Enrique Calderon Paredes Una vez reconocida la propiedad, los beneficiarios adquieren plena capacidad para disponer del bien, ya sea mediante compraventa, donación o permuta. Esto permite dinamizar el mercado inmobiliario local. No obstante, la inscripción en Registros Públicos es un paso indispensable para hacer efectiva dicha capacidad. En algunos casos, los beneficiarios enfrentan dificultades económicas o burocráticas para culminar este proceso, lo que retrasa el ejercicio total de su derecho de disposición.

Gary David Ticona Bellota La pregunta esta referida apunta a los efectos jurídicos patrimoniales plenos que produce la prescripción adquisitiva administrativa una vez reconocida, particularmente sobre la capacidad de disposición del predio (es decir, el poder legal para transferirlo mediante compraventa, donación, permuta u otros actos de dominio).

La prescripción adquisitiva administrativa genera en la capacidad de disposición del predio los siguientes efectos:

1. Otorga plena facultad de dominio, permitiendo transferir, donar o permutar el bien conforme al Código Civil.
2. Brinda seguridad jurídica y registral, legitimando al beneficiario como propietario ante terceros.
3. Facilita la circulación económica de la propiedad, permitiendo hipotecas, herencias y ventas seguras.
4. Sujeta la disposición a límites legales, especialmente de orden territorial, ambiental o comunal.

Abogada Lucia Evelia Una vez declarada la prescripción adquisitiva administrativa, otorga al beneficiario la titularidad del predio, permitiéndole disponer de él

Zuniga	libremente mediante actos como donación, compraventa o permuta.
Huanca	Este proceso convierte al poseedor de facto en propietario legal, eliminando cualquier limitación de disposición previa que limite su plena capacidad de disposición. No obstante, conforme lo dispuesto en el artículo 7 numeral 7.1. de la ley N° 31056 “Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización” lo predios adjudicados a título gratuito se encuentra sujetos a restricciones de transferencia por un plazo de 5 años, contados a partir de la fecha de su inscripción en el registro de predios. Dicha restricción claramente constituye una carga administrativa impuesta por la entidad formalizadora y su cumplimiento constituye condición necesaria para el ejercer la libre disposición del bien una vez vencido el plazo.

La prescripción adquisitiva administrativa le da al beneficiario el derecho completo sobre el terreno, así que ya puede venderlo, donarlo, cambiarlo o ponerlo como garantía con respaldo legal, una vez que el título está en Registros Públicos, ya es dueño oficial y puede hacer lo que haría cualquier propietario, lo que ayuda a mover la economía y hacer más formales las ventas de terrenos en lugares como Quellouno, es por esto que se permite acceder a préstamos, herencias o proyectos. Aunque, en algunos casos, hay reglas que ponen un tiempo de espera, como dice la Ley N.º 31056, que no deja vender el terreno por cinco años si fue entregado gratis, y eso hay que cumplirlo antes de poder disponer libremente del predio.

De acuerdo con el cuarto objetivo específico: Analizar la incidencia de la prescripción adquisitiva administrativa en el ejercicio del derecho de reivindicación en el distrito de Quellouno, provincia de La Convención, Cusco, durante el año 2024.

Tabla 9.

Pregunta 8: ¿Cuál es el impacto de la prescripción adquisitiva administrativa en el derecho de reivindicación (recuperación, reconocimiento y titularidad) en los casos que usted conoce en Quellouno

Entrevistados	Respuestas
Virtud Gamarra Gonzales	Cuando una persona obtiene la propiedad por prescripción adquisitiva administrativa, el anterior propietario pierde su derecho de reivindicación. La propiedad se consolida legalmente en el poseedor, lo que impide cualquier reclamo judicial por parte del antiguo titular. Ejemplo en Quellouno: Se han dado casos donde familias han poseído terrenos por más de 10-15 años sin oposición ni reclamos, y al obtener el reconocimiento mediante COFOPRI o la municipalidad, los antiguos propietarios ya no pueden reivindicar el predio.
Carla Angelica Sotomayor Chaparro	Al adquirir la propiedad por prescripción, el poseedor se convierte en el nuevo titular legal, lo que impide al antiguo dueño reclamar el bien a través de una acción reivindicatoria. En lugar de ser un método de recuperación para el anterior dueño, la prescripción funciona como la defensa más sólida para el poseedor en un juicio reivindicatorio, ya que demuestra que el derecho del demandante ya no existe.
Margoth Choquehuanca Quispe	No conozco ningún caso de reivindicación en el distrito. Sin embargo, la reivindicación no es un derecho absoluto, este se extinguirá cuando el poseedor adquiera el derecho de propiedad por prescripción.

Julio Cesar	La prescripción adquisitiva administrativa tiene un gran impacto en el
Quispe Apaza	derecho de reivindicación porque, una vez que se formaliza la propiedad a favor del posesionario, el dueño anterior pierde la posibilidad de recuperar el terreno. Esto pasa mucho en Quellouno, donde muchos terrenos no están debidamente registrados. Cuando el nuevo dueño obtiene el título por prescripción, el derecho del antiguo propietario a reclamar se extingue, siempre y cuando se hayan cumplido todos los requisitos legales. Así, la prescripción protege al poseedor de buena fe y da seguridad jurídica, evitando conflictos largos y costosos.
Katherine	Cuando la prescripción adquiere efecto, limita que antiguos dueños
Addelayde	puedan reclamar el predio, porque ya se consolida la propiedad a favor
Chuspe	del ocupante que cumplió los requisitos legales.
Escalante	En Quellouno, eso genera seguridad para los nuevos propietarios, aunque en algunos casos puede generar conflictos si no hay documentación clara o si los antiguos titulares no actuaron a tiempo. En general, la prescripción ayuda a que la titularidad quede definida y reconocida legalmente, evitando disputas prolongadas.
Rosmeri Cruz	Cuando alguien obtiene la propiedad por prescripción adquisitiva
Chavez	administrativa en Quellouno, el dueño anterior pierde el derecho de reclamar el terreno, porque ya se reconoce legalmente al nuevo propietario, lo que da seguridad y evita peleas largas sobre la titularidad.

Wilbert	La prescripción adquisitiva administrativa limita el derecho de
Goyzueta	reivindicación del antiguo propietario. Es decir, si alguien tenía un
Lovaton	terreno, pero lo dejó abandonado por años y otra persona lo ocupó de manera pacífica, pública y como dueño, ya no puede recuperarlo fácilmente. Una vez que se completa el trámite de prescripción y el nuevo titular inscribe el predio, ya no hay vuelta atrás: el anterior dueño pierde la titularidad, y con eso su derecho a reivindicar. En Quellouno, esto pasa bastante, porque muchos terrenos no tienen documentos claros, y si el propietario original no actúa a tiempo, el posesionario termina siendo el nuevo dueño legal.

Enrique	La prescripción limita el derecho de reivindicación del antiguo
Calderon	propietario, siempre que se cumplan los requisitos legales de tiempo y
Paredes	posesión. En los casos de Quellouno, este mecanismo ha permitido resolver conflictos de tenencia prolongados y consolidar situaciones de hecho en derechos reconocidos. Sin embargo, en ocasiones genera controversias cuando existen títulos superpuestos o errores en la delimitación territorial, lo que exige una revisión cuidadosa de los antecedentes.

Gary David	La prescripción adquisitiva administrativa impacta directamente en el
Ticona Bellota	derecho de reivindicación al: <ol style="list-style-type: none">1. Extinguir la facultad de recuperar el bien por parte del antiguo propietario o el Estado (si no se trata de bien público).2. Consolidar la propiedad del poseedor como titular único y oponible frente a todos.

3.Fortalecer la seguridad jurídica y la paz social en zonas rurales como Quellouno, reduciendo conflictos por la tenencia y dominio.

4.Transformar la reivindicación en un derecho residual, aplicable solo si el procedimiento rescriptorio adolece de nulidad o fraude.

Abogada	La prescripción adquisitiva administrativa, si se declara con éxito,
Lucia Evelia	tiene un impacto extintivo sobre el derecho de reivindicación al
Zuniga	adquirir un nuevo propietario. Esto ocurre porque el nuevo titular, tras
Huanca	cumplir los requisitos legales de posesión continua, pacífica y pública, obtiene la propiedad y, por ende, la acción reivindicatoria ya no es procedente contra él.
	En el caso de Quellouno, la prescripción adquisitiva administrativa de dominio no solo reconoce la realidad social y posesoria existente, sino que también brinda estabilidad jurídica sobre el bien frente a terceros.

En Quellouno, la prescripción adquisitiva administrativa hace que el antiguo dueño ya no pueda reclamar el terreno por la vía legal, porque la propiedad pasa oficialmente al poseedor, como consecuencia de que la persona ha estado muchos años en el terreno de forma pacífica y sin esconderse, consiguiendo el reconocimiento legal, de esta manera no se pueden presentar demandas para recuperarlo a menos que haya fraude o problemas en el trámite. Por lo tanto, esto ha dado seguridad a muchas personas que vivían sin papeles, pero también puede causar problemas si hay dos personas que dicen tener derechos sobre el mismo terreno o si los registros no están claros.

Tabla 10.

Pregunta 9: Desde su experiencia, ¿cuáles considera que son los principales retos o limitaciones en la aplicación de la prescripción adquisitiva administrativa para garantizar efectivamente el derecho a la propiedad en Quellouno?

Entrevistados	Respuestas
Virtud	a) La falta de información catastral y registral actualizada
Gamarra	b) Desconocimiento del procedimiento por parte de los
Gonzales	ciudadanos.
	c) Limitaciones institucionales y burocráticas.
	d) Superposición de derechos y conflictos territoriales.
	e) Lenta articulación con SUNARP
	f) Presión de intereses externos o especulación
Carla Angelica	Son la dificultad para probar la posesión continua, pacífica y pública,
Sotomayor	la falta de claridad en la identificación del objeto de la prescripción y
Chaparro	la complejidad en el cómputo de los plazos. Estos problemas pueden llevar a procesos largos y complejos, dificultando la consolidación del derecho de propiedad para los poseedores.
Margoth	Las dificultades que se tiene en los distintos procesos de Saneamiento
Choquehuanca	Físico Legal de predios son:
Quispe	-La realidad geográfica, social y catastral
	-Proyectos que incentiven a iniciar los diferentes procesos
	-Procesos lentos ante entidades que comprenden los diferentes procesos de saneamientos
	-Falta de recursos económicos, técnicos en los diferentes niveles de gobierno
	-Poca participación de los interesados

Julio Cesar	Uno de los grandes retos en Quellouno es que muchos profesionales
Quispe Apaza	del área no conocen bien cómo funciona la prescripción adquisitiva administrativa, lo que hace que los trámites no se hagan correctamente o se demoren más de lo necesario. Esto afecta la calidad del proceso y la seguridad jurídica que debería dar. Además, la población en general desconoce sus derechos y los pasos para iniciar el trámite, lo que genera desinformación y desconfianza. Muchas personas ni saben que pueden formalizar su propiedad a través de este mecanismo, o creen que es muy complicado y prefieren no intentarlo. Esta falta de conocimiento tanto de los profesionales como de la gente limita mucho que la prescripción sea una herramienta efectiva para garantizar el derecho a la propiedad en la zona.
Katherine	Documentación insuficiente por parte de los ocupantes, sobre todo en
Addelayde	áreas rurales; demoras administrativas, porque los procesos requieren
Chuspe	tiempo y coordinación con otras instituciones, así como conflictos de
Escalante	linderos o problemas comunitarios, que a veces retrasan los procedimientos. A pesar de esto, la prescripción es muy útil, porque permite dar formalidad a la propiedad, mejorar la seguridad jurídica y garantizar que quienes ocupan los predios puedan ejercer sus derechos de manera clara y estable
Rosmeri Cruz	La limitación es que mucha gente y hasta algunos profesionales no
Chavez	conocen bien cómo funciona la prescripción adquisitiva administrativa, por eso los trámites se hacen mal o no se hacen. Además, la población en Quellouno muchas veces no sabe que puede

usar este trámite para formalizar su propiedad, lo que dificulta que se aproveche bien esta herramienta. A esto se suma que la municipalidad no promueve ni fomenta activamente estos procesos, lo que hace que la gente no reciba información clara ni apoyo para formalizar sus propiedades. Sin un apoyo institucional fuerte, la prescripción adquisitiva no cumple todo su potencial para garantizar el derecho a la propiedad y brindar seguridad jurídica en el distrito.

Wilbert	Uno de los principales retos es que muchas veces no hay buena
Goyzueta	documentación ni planos actualizados de los terrenos, y eso complica
Lovaton	los trámites. También está el tema de los conflictos entre posesionarios y supuestos propietarios que aparecen después de años, cuando ya alguien quiere formalizar. Otro problema es que algunos procesos no se hacen con el debido control, y se corre el riesgo de que personas sin verdadera posesión terminen con títulos, lo que puede afectar a terceros. Además, la falta de información legal o apoyo técnico en zonas rurales como Quellouno hace que mucha gente no sepa cómo iniciar el trámite o lo haga mal. En resumen, los retos son tanto técnicos como legales y sociales, y para que la prescripción garantice realmente el derecho a la propiedad, se necesita más orientación legal, mejor catastro y una autoridad que verifique bien cada caso.

Enrique	Los principales retos son la falta de información catastral actualizada,
Calderon	la superposición de límites comunales, la escasa difusión del
Paredes	procedimiento y la limitada capacidad técnica de algunas municipalidades. Además, muchos pobladores no cuentan con los recursos para tramitar la prescripción ni con asesoría legal adecuada.

Por ello, se requiere fortalecer la capacitación de las autoridades locales, mejorar la coordinación con Registros Públicos y promover campañas de formalización accesibles para toda la población.

Gary David Desde la experiencia observada en Quellouno, los principales retos de

Ticona Bellota la prescripción adquisitiva administrativa radican en la falta de capacidad técnica municipal, la dificultad probatoria, y la débil articulación institucional, lo que obstaculiza la plena garantía del derecho a la propiedad formal y segura.

A pesar de ello, cuando se ejecuta correctamente, este mecanismo constituye una herramienta eficaz de justicia social y formalización patrimonial, fortaleciendo la seguridad jurídica y el desarrollo local.

Se podría decir de forma resumida lo siguiente en cuanto a la prescripción adquisitiva:

1 La prescripción adquisitiva administrativa constituye un instrumento eficaz para reconocer la propiedad en favor de quienes ejercen una posesión legítima, continua y pacífica.

2 Su correcta aplicación en Quellouno permite formalizar predios, fortalecer la seguridad jurídica y promover el desarrollo rural.

3 No obstante, enfrenta limitaciones institucionales, técnicas y sociales que deben ser superadas mediante capacitación, coordinación interinstitucional y modernización catastral.

4 La municipalidad distrital debe fortalecer su capacidad técnica y normativa para garantizar que los procesos sean transparentes, sustentados y accesibles a todos los ciudadanos.

5 La prescripción administrativa no solo otorga un título de propiedad, sino que materializa el derecho constitucional a la vivienda, al trabajo y al patrimonio familiar, generando inclusión social y seguridad jurídica en el ámbito rural.

Abogada	Los principales retos de aplicación de la prescripción adquisitiva
Lucia Evelia	administrativa en Quellouno se vinculan con diversos factores
Zuniga	técnicos, legales y sociales que dificultan la consolidación efectiva del
Huanca	procedimiento. No obstante, es responsabilidad de la entidad formalizadora realizar un diagnóstico técnico legal integral que permita identificar las problemáticas existentes y proponer soluciones adecuadas que no contravengan la ley o afecten derechos de terceros. Todo ello con el propósito de viabilizar el proceso de prescripción adquisitiva administrativa de dominio y garantizar el reconocimiento legal y formal del derecho de propiedad a favor del nuevo titular.

En Quellouno, aplicar la prescripción adquisitiva administrativa no es fácil porque hay varios problemas, como es que no hay información clara ni actualizada sobre los terrenos y mucha gente no conoce bien el trámite, incluso para algunos profesionales, además el poco personal y recursos, causa que se complique hacer bien el proceso en las municipalidades, añadido con la dificultad para probar la posesión, conflictos por los terrenos, falta de documentos y poca coordinación con entidades como es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI). A pesar de todo eso, los especialistas dicen que, si se aplica bien, la prescripción puede ayudar bastante porque da seguridad jurídica y convierte la posesión en propiedad legal.

5.2. Discusión

De acuerdo con el objetivo general, el análisis realizado permito ver que la prescripción adquisitiva administrativa tiene un impacto importante en el reconocimiento del derecho de propiedad en Quellouno, pero este impacto no siempre es uniforme ni totalmente efectivo porque hay varias limitaciones estructurales, administrativas y territoriales que afectan su alcance real, aunque este procedimiento busca ayudar a personas que ocupan terrenos sin título inscrito, su aplicación en la práctica se complica por la realidad rural y por las limitaciones del Estado a nivel local.

Los especialistas entrevistados coinciden en que la prescripción adquisitiva en teoría es una buena opción para reconocer la propiedad de quienes han ocupado un predio por varios años, conforme el artículo 950 del Código Civil que determina que la posesión prolongada con ánimo de ser dueño puede convertirse en propiedad por vía administrativa a acceder a un derecho fundamental en zonas donde la informalidad es común y donde ir a juicio no es fácil ni barato.

Además, se demostró que en la práctica es diferente a lo que dice la ley, porque las municipalidades y COFOPRI no tienen la capacidad para atender toda la demanda de regularización, la falta de catastros, poco personal, planos desactualizados y terrenos que se superponen, lo cual retrasa los trámites y hace que el procedimiento no siempre funcione como debería.

Desde el punto de vista legal, autores como Varsi (2017) señala que el derecho de propiedad solo es completo cuando el dueño puede usar, disfrutar y disponer de su bien sin obstáculos, aunque se reconozca la prescripción, muchas veces los poseedores no logran ejercer estos derechos de inmediato, como por ejemplo la inscripción en registros públicos, que suele demorar y complica que el nuevo propietario tenga plena seguridad jurídica.

En Quellouno la posesión como nuevo propietario se prueba con documentos y el reconocimiento de la comunidad, la aceptación de los vecinos de que la persona ha vivido ahí por años y eso vale como prueba de posesión pública y pacífica, aunque este reconocimiento social se toma en cuenta, a veces no es suficiente para cumplir con los requisitos formales que pide el proceso.

Se infiere que la prescripción adquisitiva administrativa sí ayuda a reconocer el derecho de propiedad en Quellouno, pero por otro lado su impacto depende de que las autoridades tengan capacidad técnica, que haya información clara sobre los terrenos y que no existan conflictos con otras personas, cuando todos esos elementos se unen, el proceso funciona y da seguridad jurídica.

De acuerdo el primer objetivo específico, en el análisis de los resultados mostraron que la prescripción adquisitiva administrativa tiene un impacto directo en el ejercicio del derecho de uso sobre los predios ocupados en el distrito de Quellouno, los especialistas señalan que el uso constante del terreno es clave para probar la posesión prolongada y legítima que exige la ley.

En zonas rurales como es el presente estudio de Quellouno, el uso se refleja en actividades como la agricultura, la construcción de viviendas, cercos y otras mejoras que demuestran el aprovechamiento real del terreno, ello demuestra que los poseedores ya ejercen el derecho de uso antes de tener el reconocimiento legal de la propiedad, lo que se relaciona con el concepto de *ius utendi* comprendido como la facultad de servirse físicamente del bien.

Además, la continuidad del uso es uno de los aspectos que más observan las autoridades durante el trámite de prescripción, por medio de la inspección ocular, las declaraciones vecinales y las constancias municipales que ayudan a probar que el predio ha

sido usado de forma constante y directa. Pero en Quellouno la mayoría de los predios no tiene servicios básicos ni documentos formales, el uso diario se vuelve una prueba clave y muchas veces es la única manera de demostrar que existe una posesión real y legítima.

Desde el ámbito legal, la prescripción adquisitiva administrativa da respaldo al uso que los habitantes vinieron realizando antes de obtener una resolución a su favor, es por ello que cualquier conflicto con vecinos o reclamos de terceros puede hacerlos perder el predio, pero una vez que se le haya reconocido el uso pasa a estar protegido por un derecho real que permite seguir usando el terreno sin temor a ser desalojados si se respetan los límites legales.

Añadiendo la prescripción adquisitiva administrativa ayuda a reforzar el derecho de uso en Quellouno porque da respaldo legal a algo que ya ocurre en la práctica, este impacto positivo se limita cuando hay fallas en el proceso, registros técnicos poco claros o falta de documentos que acrediten el uso, es por ello que cuando se superan estos obstáculos, el procedimiento permite consolidar el uso legítimo del predio, pero de no ser así la inseguridad jurídica sigue afectando a los poseedores.

Con respecto al tercer objetivo específico, los resultados demostraron que la prescripción adquisitiva administrativa ayuda a que las personas en Quellouno puedan disponer legalmente de sus terrenos, pero este beneficio no es inmediato ni completo porque depende de terminar bien el proceso y de que se inscriba en Registros Públicos.

En cuanto al derecho de disposición sirve para vender, hipotecar o hacer cambios legales en el predio y para eso se necesita tener seguridad jurídica, la prescripción es importante porque convierte la posesión en un título que puede registrarse y usarse legalmente frente a otros.

Los especialistas señalaron que antes de lograr la prescripción, los poseedores no pueden vender, donar o hipotecar porque no tienen un título que pruebe que son dueños, con la prescripción ya pueden hacer estos trámites, pero a veces hay problemas técnicos como errores en los planos, cruces entre terrenos o demoras para registrarlos.

Es por ello que para el correcto uso del derecho se necesita saber con claridad cuál es el terreno, dónde está y que no haya conflictos sobre la propiedad, pero en Quellouno esto no siempre pasa porque muchas municipalidades no tienen información actualizada, lo que genera que sea difícil obtener informaciones cortas y la poca coordinación entre las entidades hace que el derecho de disposición no se complete rápido, aunque ya se haya aprobado la resolución.

Los especialistas también señalaron que hay otros problemas como conflicto entre vecinos, límites mal marcados o personas que ocupan terrenos sin permiso, aunque la prescripción da el derecho de propiedad, no se puede disponer del terreno con seguridad si hay dudas sobre los linderos o si hay observaciones técnicas que impiden el registro. Por eso, este derecho solo funciona bien cuando el trámite se hace con cuidado y con un catastro claro.

En la misma línea, la prescripción sí ayuda con el derecho de disposición, pero también depende de cosas que no controlan los poseedores porque no basta con la obtención de la resolución sino que se necesita que el proceso técnico esté bien hecho y que los registros públicos hagan su trabajo rápido y claro.

En cuanto con el cuarto objetivo específico, los resultados demostraron que la prescripción adquisitiva administrativa determinó en el derecho de reivindicación en Quellouno, el derecho de reivindicación es cuando el dueño quiere recuperar su terreno que está en manos de alguien más sin un título válido para que se pueda realizar ello se necesita

determinar que uno es el dueño por eso la prescripción se vuelve importante en zonas donde hay mucha informalidad.

Además, los especialistas señalaron que en Quellouno, antes de obtener la prescripción, los poseedores están en una situación débil porque no tienen un documento que pruebe que son dueños ello les impide defenderse bien si hay problemas con vecinos o si alguien quiere quitarles el terreno.

Aunque se logre la prescripción, no siempre se puede ejercer el derecho de reivindicación de inmediato. A veces hay problemas técnicos como errores en el catastro, cruces entre terrenos o falta de datos claros sobre los límites. Esto hace que sea difícil para el nuevo dueño defender su terreno si alguien lo perturba. En las zonas rurales esto es peor porque no hay información exacta y cuesta saber bien hasta dónde llega cada predio.

También se destaca que en Quellouno el reconocimiento de los vecinos es importante. Los testimonios ayudan a probar que una persona ha vivido y usado el terreno por año, pero eso no reemplaza un título formal si es que no está inscrito se vuelve difícil defenderse ante las autoridades.

VI. Conclusiones

PRIMERO. - Se concluye que prescripción adquisitiva administrativa es una herramienta importante para que las personas puedan conseguir el reconocimiento de su propiedad en Quellouno, pero su efectividad depende de varios factores como la capacidad de las autoridades, la información técnica disponible y que no haya conflictos por la posesión.

SEGUNDO. - Se concluye sobre el derecho de uso, la prescripción ayudo a que las puedan realizar usar el terreno para realizar actividades como fue la siembra, construir, cuidar el terreno lo que permitió demostrar que la persona ha estado ahí por un largo tiempo, pero la problemática radica que mientras no exista una resolución favorable, el uso no tiene respaldo legal y están expuestos a problemas con otras personas que pueden cuestionar su derecho.

TERCERO. - Se concluye, sobre el derecho de goce se relacionó con el uso productivo del terreno en las zonas rurales donde la tierra es el medio de vida y la prescripción ayuda a que los poseedores tengan más estabilidad y seguridad para trabajar el terreno, pero las dificultades existieron en el retraso del proceso, cruces entre terrenos y errores en los registros que hacen difícil que puedan aprovechar bien el predio.

CUARTO. - Se concluye sobre el derecho de disposición que es el difícil de ejercer ni es que no se tiene el título inscrito en los Registros Públicos es por ello que la prescripción ayuda a conseguir este título que permite vender, hipotecar o donar el terreno.

QUINTO. - Se concluye que el derecho de reivindicación la prescripción es el único medio formal para que los poseedores puedan defender su propiedad si alguien intenta quitársela, la prescripción les da esa defensa, pero todo depende de que el proceso se haga bien y que el terreno esté bien delimitado.

VII. Recomendaciones

PRIMERO. - Se exhorta a la Municipalidad Distrital de Quellouno que establezca medidas urgentes para mejorar el proceso de prescripción adquisitiva administrativa y contratar personal técnico que sepa de catastro, levantamiento de planos y verificación de posesión.

SEGUNDO. - Se exhorta a la entidad de COFOPRI que ofrezca apoyo directamente a la Municipalidad Distrital de Quellouno con capacitaciones, supervisión y acompañamiento en los diagnósticos técnico-legales, con el objetivo de corregir errores en los planos y evitar cruces de terrenos para asegurar que las verificaciones se hagan bien con criterios claros y ajustados a la norma.

TERCERO. - Se exhorta a la entidad de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) crear un canal de coordinación constante con la municipalidad para que los expedientes de prescripción se revisen más rápido.

CUARTO. - Se exhorta a la Municipalidad Distrital de Ouellouno realice campañas de información a la ciudadanía sobre los pasos del trámite, las documentaciones que se deben de presentar y cómo probar la posesión con constancias, fotos o testimonios.

QUINTO. - Se exhorta a la Municipalidad Distrital de Ouellouno que al momento de emitir la resolución de prescripción la municipalidad realice un seguimiento hasta que el ciudadano registre el terreno en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

VIII. Referencias

- Alexy, R. (1993). *Teoría de los derechos fundamentales* (E. Garzón Valdés, Trad.). Centro de Estudios Constitucionales. (Obra original publicada en 1986). <https://www.pensamientopenal.com.ar/system/files/2014/12/doctrina37294.pdf>
- Arreaga S., Adalberto A. (2020) *La prescripción extraordinaria adquisitiva y el patrimonio familiar* [Tesis de pregrado, Universidad Técnica de Ambato]. Ambato, Ecuador: Repositorio Institucional de la Universidad de Ambato. <https://repositorio.uta.edu.ec/items/1ee1b2d5-133c-4d1d-aa2f-6e500c861241>
- Arribas, G. (2024). ¿Propiedad sin ley?: por qué las leyes de titulación y la prescripción adquisitiva no resuelven el problema de la «propiedad informal». *Iberoamerican Journal of Development Studies* 13(1):188-210. DOI: 10.26754/ojs_ried/ijds.908
- Barboza De las Casas, G. (2024). ¿Qué tan ilegal es la propiedad informal?: Sobre las prácticas legales en la producción informal del suelo. Réplica al profesor Arribas. *Thēmis*, 85, 223–235. <https://doi.org/10.18800/themis.202401.012>
- Chango-Cartagena, K. M., Villarruel-Malte, Z. G., Proaño-Colcha, A. F., & Limaico-Mina, J. R. (2024). Análisis comparativo de la posesión, usucapión y prescripción en el derecho civil latinoamericano [Comparative analysis of possession, usucaption and prescription in Latin American civil law]. *Verdad Y Derecho. Revista Arbitrada De Ciencias Jurídicas Y Sociales*, 3(especial 3 UNIANDES), 418-426. <https://doi.org/10.62574/1by4t710>
- Coello H., Patricio R. (2020). *El derecho a la seguridad jurídica respecto a los Bienes inmuebles en los procesos de prescripción Extraordinaria de dominio* [Tesis pregrado, Universidad Técnica de Ambato]. Ambato, Ecuador: Repositorio de la Universidad Técnica de Ambato. <https://repositorio.uta.edu.ec/items/0e6ffa3b-f9e3-44cd-afaa-3c53c435f8ef>

- Condori Tapia, A., & Flores Laime, H. H. (2024). *Quellouno en números*.
https://www.researchgate.net/publication/384662157_Libro_Quellouno_en_numeros_2024
- Congreso de la República (2001). Ley del Procedimiento Administrativo General. Ley N°27444.
https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/ADLP/Normas_Legales/27444-LEY.pdf
- Congreso de la República (2004). Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios. Ley N°28294.
- Congreso de la República (2020). Ley de desarrollo urbano sostenible. Ley N°31056.
https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/ADLP/Normas_Legales/31056-LEY.pdf
- Congreso de la República del Perú. (2006). *Ley N.º 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos*.
<https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/28687.pdf>
- Corte Superior del Santa (09 de setiembre del 2019). Casación N°1094-2019.
<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/09/Casacion-1094-2019-Del-Santa-LPDerecho.pdf>
- Duguit, L. (1912). *Las transformaciones generales del derecho privado desde el Código Napoleón* (C. G. Posada, Trad.). Librería Francisco Beltrán. (Obra original publicada en 1912). <https://es.scribd.com/document/318836320/Duguit-Las-Transformaciones-Generales-Del-Derecho-Privado-Desde-El-Codigo-Napoleon>

- El Comercio. (22 de Junio de 2025). *Unas 1,6 millones de viviendas construidas son informales*. El Comercio: <https://elcomercio.pe/economia/peru/unas-16-millones-de-viviendas-construidas-son-informales-temblores-lima-noticia/>
- Fariña, C. (2024). Procesamiento y análisis de datos cualitativos utilizados en investigaciones de estudiantes de Postgrado de la Facultad de Humanidades, Ciencias Sociales y Cultura Guaraní. *Revista Científica De La Facultad De Filosofía*, 20(2), 64–78. <https://doi.org/10.57201/rcff.v20ad2.e>
- Ferrajoli, L. (1999). *Derechos y garantías: La ley del más débil* (P. Andrés Ibáñez y A. Greppi, Trads.). Trotta. <https://www.te.gob.mx/formulario/media/files/4cd91799f6a2a69.pdf>
- Gago Priale, H. (2025). El crónico problema de la informalidad y la anomia urbana, y una posible solución con uso de la inteligencia artificial. *Revista de Derecho Administrativo*. <https://dialnet.unirioja.es/download/articulo/10441077.pdf>
- García-Andrade G., Jorge (2023). A vueltas con los intereses legítimos: Formación y sentido actual. *Revista de Administración Pública*, 220. (147-180). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8902260>
- Guevara Quispe, Wilfredo (2023). *La eficacia de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de predios urbanos en la ciudad de Quillabamba 2022 - distrito de Santa Ana - provincia de La Convención -departamento de Cusco* [Tesis de pregrado, Universidad Andina del Cusco]. Repositorio Digital de la Universidad Andina del Cusco. <https://repositorio.uandina.edu.pe/item/876ca7aa-2c34-4a17-85d7-3b61329daab6>
- Haro, A., Chisag, E., Ruiz, J., & Caicedo, J. (2024). Tipos y clasificación de las investigaciones: Types and classification of investigations. *LATAM Revista*

Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, 5(2).

<https://doi.org/10.56712/latam.v5i2.1927>

Hernández S., R., Fernández C., Carlos y Baptista L., Pilar (2014). *Metodología de la investigación* (6ta ed.). México DF, México: Mc Graw Hill Education.

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación: Vol. 6ta edición* (McGraw-Hill).

Hernandez, S., & Duana, D. (2020). Técnicas e instrumentos de recolección de datos. *Boletín Científico de las Ciencias Económico Administrativas del ICEA*, 9(17), 51–53.

<https://doi.org/10.29057/icea.v9i17.6019>

Kelsen, H. (1960). *Teoría pura del derecho* (R. J. Vernengo, Trad.; 2.^a ed.). Universidad Nacional Autónoma de México. (Obra original publicada en 1960).

<https://bibliotecavirtualceug.wordpress.com/wp-content/uploads/2017/05/libro-teoria-pura-del-derecho-hans-kelsen.pdf>

Loayza, E. (2020). La investigación cualitativa en Ciencias Humanas y Educación. Criterios para elaborar artículos científicos. *Revista De investigación De La Facultad De Humanidades*, 8(2), 56–66. <https://doi.org/10.35383/educare.v8i2.536>

Lopez M., Elizabe M., y Vergara C., Lesly A. (2022). *Barreras administrativas en la prescripción adquisitiva de dominio para alcanzar el derecho de propiedad vía judicial y notarial* [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. Lima, Perú: Repositorio de la Universidad Autónoma del Perú. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/2087>

Mejía C., Eduardo V. y Pérez P., Carlos A. (2023). *La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y los bienes inmuebles constituidos en patrimonio familiar* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Chimborazo]. Chimborazo, Ecuador:

Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de Chimborazo.
<http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/10501>

Ministerio de Vivienda (2021). Reglamento del procedimiento de formalización de la propiedad informal. D. S. N°008-2021-VIVIENDA.
https://www.sbn.gob.pe/Marco_legal/DS-N-008-2021-VIVIENDA.pdf

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2025, 23 de mayo). *Cusco: 43 centros poblados de Chumbivilcas iniciarán el proceso para su formalización en beneficio de más de 6 mil familias*. Plataforma digital única del Estado Peruano.
<https://www.gob.pe/institucion/vivienda/noticias/1350732-cusco-43-centros-poblados-de-chumbivilcas-iniciaran-el-proceso-para-su-formalización-en-beneficio-de-mas-de-6-mil-familias>

Monsalve C., Vladimir (2008). La buena fe como fundamento de los deberes precontractuales de conducta. Una doctrina europea en construcción. *Revista de Derecho: División de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Norte*, 30. (30-74).
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5513561>

Mucha-Hospinal, L., Chamorro-Mejía, R., Oseda-Lazo, M., & Alania-Contreras, R. (2021). Evaluación de procedimientos empleados para determinar la población y muestra en trabajos de investigación de posgrado. *Desafíos*, 12(1), 50–57.
<https://doi.org/10.37711/desafios.2021.12.1.253>

Niño R., Víctor M. (2011). *Metodología de la Investigación*. Bogotá, Colombia: Ediciones la U.

Ñaupas P, H.; Mejía M., E., Trujillo R., R. I.; Romero D., H. E.; Medina B., W. y Novoa R., E. (2023). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis (6ta ed.)*. Bogotá, Colombia. Ediciones de la U.

- Ojo Público. (22 de Mayo de 2024). *Los papeles de la tierra: la interminable crisis de la titulación en el Perú*. Obtenido de Ojo Público: <https://ojo-publico.com/705/los-papeles-de-la-tierra-la-interminable-crisis-de-la-titulacion-en-el-peru>
- Oré, L., Cartagena, T., Orizano, J., Loarte, W., & Aquino, R. (2023). Análisis de investigaciones con Diseño fenomenológico: Fenomenología hermenéutica. *Alpha Centauri, Revista de Investigación Científica y Tecnológica*, 4(4), 21–25. <https://doi.org/10.47422/ac.v4i4.157>
- Ossorio y Bernard, M. (2012). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires, Argentina: Eliasta.
- Pasco Arauco, A. A. (2024). La prescripción del ‘propietario’ y su impacto en la solución de los problemas vinculados a la determinación del derecho de propiedad. *THEMIS Revista De Derecho*, (85), 199–221. <https://doi.org/10.18800/themis.202401.011>
- Peralta C., Joselyne C. (2022). *Prescripción adquisitiva de dominio y derecho a la propiedad en sede notarial* [Tesis de pregrado, Universidad Católica de Cuenca]. Cuenca, Ecuador: Repositorio Institucional de la Universidad Católica de Cuenca. <https://dspace.ucacue.edu.ec/items/a24b89b0-e012-4b6a-8799-f13fd6ba4438>
- Picó R., Jorge (2024). La seguridad jurídica como finalidad del derecho. *Revista Ius et Praxis*. 30 (1). (160-175). <https://www.scielo.cl/pdf/iusetp/v30n1/0718-0012-iusetp-30-01-160.pdf>
- Pleno Jurisprudencial en materia Civil de La Libertad (2009). Pleno Jurisprudencia en materia Civil de La Libertad. Tema V. <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/09/Pleno-Jurisprudencial-Civil-La-Libertad-2009-LPDerecho.pdf>
- Planiol, M. [Ferdinand], Ripert, G., Diaz Cruz, M., Le Riverend Brusone, E., Savatier, R., & Buxó, J. (1927). *Tratado práctico de derecho civil francés / por Marcelo Planiol ;*

Jorge Ripert; traducción española de Mario Díaz Cruz, Eduardo le Riverend Brusone; con el concurso de René Savatier. (Editor Juan Buxó.). Cultural.,
https://descubridor.banrepcultural.org/discovery/fulldisplay/alma991016350459707486/57BDLRDC_INST:57BDLRDC_INST

Prado E., Hugo (2024). *La prescripción adquisitiva de dominio como herramienta del propietario para el saneamiento de la propiedad* [Tesis de pregrado, Universidad de San Martín de Porres]. Lima, Perú: Repositorio Académico de la Universidad de San Martín de Porres. <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/14377>

Presidencia del Consejo de Ministros y Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2006). *Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687.* <https://enlaces.cofopri.gob.pe/media/4171/ds-n-006-2006-vivienda.pdf>

Quispe H., Rachel A. (2021). *Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Ayacucho, 2020* [Tesis pregrado, Universidad Alas Peruanas]. Lima, Perú: Repositorio de la Universidad Alas Peruanas. <https://repositorio.uap.edu.pe/handle/20.500.12990/4525>

Sánchez, D. (2022). Técnicas e instrumentos de recolección de datos en investigación. *TEPEXI Boletín Científico De La Escuela Superior Tepeji Del Río*, 9(17), 38–39. <https://doi.org/10.29057/estr.v9i17.7928>

Savigny, F. K. von. (1845). *Tratado de la posesión según los principios del derecho romano* (Trad. de la Sociedad Literaria y Tipográfica). Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica. (Obra original publicada en 1803). https://archive.org/details/bub_gb_CuC_21Mf5qMC

Tribuna Constitucional del Perú (2002). Sentencia del Tribunal Constitucional N°0014-2022-AI/TC. <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2002/0014-2002-AI-TC.html>

Varsi R., E. (2017). *Tratado de derechos reales* (Vol. II). Lima, Perú: Fondo Editorial de la Universidad de Lima.

Vizcaíno, P., Cedeño, R., & Maldonado, I. (2023). Metodología de la investigación científica: guía práctica. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(4), 9723–9762. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i4.7658

Zegarra M., Jorge A. (2022). *Prescripción adquisitiva notarial y el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Federico Villareal]. Lima, Perú: Repositorio Institucional de la Universidad Nacional Federico Villareal. <https://repositorio.unfv.edu.pe/handle/20.500.13084/8796>

Los anexos, panel fotográfico y otros documentos están resguardados en la oficina de repositorio digital institucional en la Biblioteca Central de la Universidad Tecnológica de los Andes