

Colección “Mi Propiedad y Yo”

Volumen 2:

La prescripción adquisitiva de dominio

Colección “Mi Propiedad y Yo”

La prescripción adquisitiva

© Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja
Los Naranjos 351 – San Isidro
Lima 27, Perú

© Pontificia Universidad Católica del Perú
Av. Universitaria cuadra 18, San Miguel
Lima, Perú.

Convenio de la Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja con la Dirección Académica de Responsabilidad Social de la Pontificia Universidad Católica del Perú

Autores del contenido del texto, la estructura y el diseño del manual: Equipo del Proyecto Capacitación Legal Gratuita sobre Saneamiento Legal en Pisco - Ica.

Coordinador General: Antonio Peña Jumpa.
Secretario Ejecutivo: Rubén Quispe Cueva
Asesora Legal: Mónica Hidalgo Cornejo.
Asesora Legal: Elsa Yalán Ordiales.
Asesora Legal: Mercedes Encalada Ventura.

Dibujos y Diagramación: Luis Marroquín Mercado - Jesús Cossio

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2009-06305
ISBN de obra completa: 978-612-45504-0-9
ISBN Volumen 2: 978-612-45504-2-3

Primera edición, marzo de 2009

Agradecemos al personal de la Notaría de Raúl Camacho Camacho, al personal de la Zona Registral N° XI de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) – Sede Pisco, al personal del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y al personal de la Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja por su información y comentarios en la edición del presente volumen. Agradecemos también a Martín Sotero Garzón por su apoyo bibliográfico en el presente volumen.

Tiraje: 1000 ejemplares, mayo 2009.

Impreso por Editora ABC Perú S.A.C.
Jr. General Varela 1670–1676, Lima 05, Perú.

Índice

Introducción Pág. 05

I. ¿ Qué es la Prescripción Adquisitiva de Dominio?

Pág.07

¿Qué requisitos legales debo cumplir para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva?

¿Se puede adquirir por prescripción adquisitiva la propiedad de los predios rurales?

¿Qué cosa es un predio rural?

¿Cómo se logra ser propietario de un predio rural por medio de la prescripción adquisitiva?

II. La Prescripción Adquisitiva Judicial de un terreno

Pág. 11

¿Qué se necesita para poder adquirir la propiedad de un terreno a través de la prescripción adquisitiva judicial?

¿Qué se debe hacer para iniciar el proceso de prescripción adquisitiva judicial?

III. La Prescripción Adquisitiva Administrativa de un Terreno o Formalización de Predios Rurales o la Titulación de Oficio.

Pág. 15

¿Ante qué autoridad se debe iniciar el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa de un terreno o Formalización de predios rurales o Titulación de oficio?

¿En qué casos se puede adquirir la propiedad de un terreno a través de este procedimiento?

¿Qué requisitos se debe cumplir para iniciar el procedimiento?

¿Qué documentos se debe presentar para iniciar el procedimiento?

¿Cómo continúa el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa luego de presentados los documentos a COFOPRI?

Introducción

El presente manual forma parte de la colección “Mi Propiedad y Yo”. En esta ocasión, se tratará el tema conocido legalmente como “Prescripción Adquisitiva de Dominio”.

La prescripción adquisitiva de dominio consiste en obtener la propiedad de un terreno por el paso del tiempo.

Este manual se encuentra dividido en tres pequeñas y sencillas partes. En la primera parte, trataremos la definición de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, cuáles son los requisitos legales y las diversas formas en las que puedes llegar a obtener la Prescripción Adquisitiva de Dominio. En la segunda parte, desarrollaremos todo lo referente a la Prescripción Adquisitiva Judicial mientras que en la tercera y última parte trataremos todo lo relacionado a la Prescripción Adquisitiva Administrativa.

Con ello buscamos que tú, amigo agricultor si te encuentras en esta situación, puedas seguir todos los pasos necesarios para obtener la formalización de la propiedad de tu terreno.

I- ¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio?

Estos términos que a primera vista parecen tan difíciles de entender incluso para los abogados, no es otra cosa que lograr la formalización de la propiedad de un terreno que se tiene o posee “como propietario” por un determinado período de tiempo.

***Ejemplo:** Juan Córdova Canchari en 1976 comenzó a vivir en un terreno que se encontraba vacío y que aparentemente no tenía dueño por lo que se le consideró como Poseedor del terreno. En 1991 Juan seguía viviendo en el mismo terreno por ello hizo los trámites necesario ante las instituciones competentes y obtuvo el título de Propiedad; es decir se convirtió en propietario de su terreno. La experiencia que vivió Juan se denomina obtener la Propiedad por Prescripción Adquisitiva.*



¿Qué requisitos legales se debe cumplir para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva?

De acuerdo a ley (Código Civil, artículo 950), se puede adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva cuando:

1. Se tiene o posee el bien continuamente, es decir se debe vivir permanentemente en el mismo terreno sin mudarse, pudiendo ausentarse del terreno como máximo un año.
2. Se tiene o posee el bien pacíficamente, es decir vivir en el terreno sin haber cometido actos de violencia para ocuparlo. Tampoco se debe pelear con alguien que reclame su propiedad.
3. Se tiene o posee el bien públicamente, es decir todos sus vecinos lo deben considerar propietario del terreno.
4. Se tiene o posee el bien como si fuera su dueño, es decir se puede usar, disfrutar de los frutos que usted siembre en él, disponer de él y defender la posesión del bien.

¿Se puede adquirir por
prescripción adquisitiva
la propiedad de los
predios rurales?

Sí



¿Qué cosa es un predio rural?

Se llama predio rural al terreno ubicado en área rural o en área de expansión urbana declarada zona intangible (zonas que no deben ser afectadas por la actividad humana) dedicada a uso agrícola, pecuario o forestal. También son considerados predios rurales los terrenos eriazos (terrenos sin cultivar) calificados para los fines agrícolas.



¿Cómo se logra ser propietario de un predio rural por medio de la prescripción adquisitiva?

Existen dos formas:

1. La primera consiste en iniciar un proceso judicial; a este proceso se le conoce como prescripción adquisitiva judicial.
2. La segunda forma es a través del procedimiento llamado prescripción adquisitiva administrativa o también llamado Formalización de Predios Rurales o Titulación de Oficio.

II- La prescripción adquisitiva judicial de un terreno

Es el trámite que debe seguirse ante el juez civil o el juez de paz letrado para obtener la propiedad de un terreno por el paso del tiempo.

¿Qué se necesita para poder adquirir la propiedad de un terreno a través de la prescripción adquisitiva judicial?

Se necesita demostrar al juez civil o al juez de paz letrado que usted ha vivido en el terreno por 10 años o más.

Sin embargo, si demuestra que obtuvo la tenencia o posesión del terreno conforme a las leyes y que ésta fue de buena fe, es decir que usted estaba convencido de que la posesión sobre el terreno era legal y que le correspondía usarlo, sólo necesitará demostrar que ha vivido en el terreno durante 5 años o más.

Ejemplo 1: En 1990, Juan invadió un terreno, pasaron los meses y nadie le reclamó nada. Víctor que era abogado, le recomendó que debía seguir viviendo en ese mismo terreno por 10 años para que pueda reclamar su propiedad por el terreno, así fue que Juan esperó y siguió viviendo en el terreno hasta el año 2000. Este año Juan se acercó donde el juez de paz letrado cercano y reclamó la propiedad sobre el terreno en donde vivía desde 1990.



"Posesión **10 años** no conforme a las leyes"

Ejemplo 2: A Ana, en 1986 le vendieron la Posesión de un terreno de 5 Hectáreas, ella asesorada también por Víctor, siguió viviendo en ese mismo terreno. En este caso el tiempo que tuvo que esperar Ana fue menor porque contaba con el documento que le transfería la Posesión del terreno. De este modo, en 1991 María pudo iniciar el trámite ante el Juez de Paz Letrado para hacerse propietaria de su terreno.



"Posesión **5 años** conforme a las leyes"

¿Qué se debe hacer para iniciar el proceso de prescripción adquisitiva judicial?

Se debe iniciar un proceso ante el Juez de Paz Letrado o el Juez Especializado en lo Civil. Ello depende del valor del bien. A este juez, se le solicita a través de un “escrito” (documento elaborado y firmado por un abogado), la declaración de la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

De acuerdo a ley (Código Procesal Civil, artículo 505), al Juez se le debe indicar y presentar los siguientes documentos:

1. Demanda firmada por un abogado.

2. Copia simple del documento de identidad (D.N.I.) del solicitante.

3. Indicar el tiempo de posesión y señalar que la forma en que se obtuvo el bien, fue pacífico.

4. Indicar el nombre y dirección de los vecinos del solicitante.

6. Certificado municipal que señale que el solicitante es poseedor del bien inmueble.

7. Presentar los comprobantes de pago de los tributos que el solicitante ha pagado por el terreno.

5. Descripción del terreno que se quiere obtener como propio con la mayor exactitud, acompañando planos de ubicación y perímetros en coordenadas UTM (medida usada por ingenieros) que describan las construcciones existentes, firmados por ingeniero colegiado y autoridad municipal.

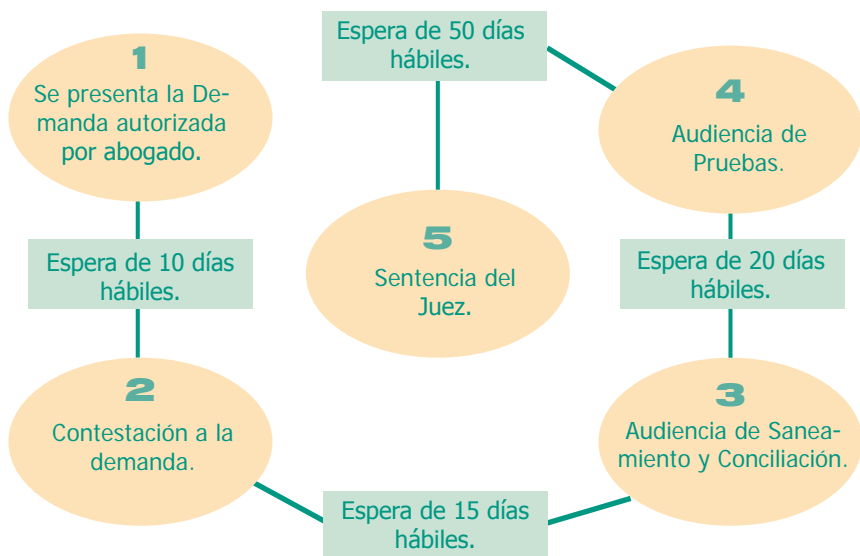
9. Testimonios de no menos de 3 ni más de 6 personas, mayores de 25 años.

8. Si se trata de bienes inscritos en Registros Públicos usted deberá presentar la copia literal de la partida o ficha registral del terreno que registre la tenencia del terreno en los últimos 10 años si el predio es urbano y de 5 años si es rural.



¡RECUERDE!

Debe considerarse que de acuerdo a ley y al Poder Judicial estos son los plazos referenciales que demora la demanda de prescripción adquisitiva judicial:



La sentencia (definitiva) que declara la prescripción adquisitiva del terreno a favor del solicitante, será documento suficiente para que el solicitante inscriba en Registros Públicos la propiedad del terreno (Código Civil, artículo 952).

III- La prescripción adquisitiva administrativa de un terreno o formalización de predios rurales o su titulación de oficio

Es el trámite que se debe realizar ante instituciones administrativas para obtener la propiedad de un terreno que se ha poseído por el paso del tiempo.

¿Ante qué autoridad se debe iniciar el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa de un terreno o Formalización de predios rurales o Titulación de oficio?

Ante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI. El inicio de este trámite **es gratuito**.



¿En qué casos se puede adquirir la propiedad de un terreno a través de la prescripción adquisitiva administrativa o Formalización de predios rurales o Titulación de oficio?

- Cuando el predio rural en el que usted vive, pertenece al Estado.
- Cuando el predio rural en el que usted vive, pertenece a cualquier persona que no es el Estado.

¿Qué requisitos se debe cumplir para iniciar el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa o Formalización de predios rurales o Titulación de oficio?

1. Tener o poseer el predio rural en forma directa, continua, pacífica y pública por un plazo mayor a 01 año, si es que el bien es de propiedad del Estado. Pero, si el bien es de propiedad de una persona distinta al Estado, se debe tener o poseer el predio rural por más de 05 años.



2. Haber explotado económicamente el predio rural durante el mismo tiempo de posesión. Ello se demuestra a través de la inspección ocular que realiza el verificador de COFOPRI.



3. No tener juicios por el terreno ni conflictos de linderos con sus vecinos.



4. No tener un contrato de alquiler o guardanía con el propietario del predio que incluya la posesión del terreno.



Ejemplo: La señora Matilde Canchari (madre de Juan) tiene 60 años y toda su vida ha vivido en un terreno en Cabeza de Toro. En 1972 el Ministerio de Agricultura (que era quien se encargaba entonces de dar los títulos de propiedad) entregó a la señora Matilde un Certificado de Posesión. De este modo, ella siguió viviendo en el terreno donde siempre lo había hecho. Ella se dedicó a cosechar diversos productos y crió animales para su venta. Nunca llegó alguna persona a reclamarle por la propiedad del terreno donde ella vivía, por lo que ella nunca pagó alquiler alguno por ese terreno ni mucho menos lo compró.

La pregunta es ¿Podrá la señora Matilde en el año 2009 realizar el trámite administrativo para obtener la propiedad de su terreno?.

La Respuesta, es **Sí**. Puede hacerlo porque desde el año 1972 al año 2009 han pasado 37 años, es decir se ha cumplido con el plazo necesario para iniciar el procedimiento de Adquisición por Prescripción Adquisitiva. Además ha cultivado como por ejemplo: naranjas para su venta, es decir ha explotado económicamente el terreno. Como se ve, nunca alguna persona la enjuició por la propiedad del terreno y nunca firmó un contrato de alquiler o de compra-venta del terreno donde ella ha vivido toda su vida. Así, podemos decir que la señora Matilde **SI CUMPLE** con todos los requisitos para adquirir la propiedad de su predio rural.

¿Qué documentos se debe presentar para iniciar el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa o Formalización de predios rurales o Titulación de oficio?

1. Una solicitud indicando que se va a iniciar el procedimiento de Titulación de oficio o Formalización del Predio Rural (Esta solicitud se puede conseguir en COFOPRI).

2. Copia del documento de identidad (D.N.I.)

4. Copia de los recibos pagados por Autoavalúo.

3. Copia del documento que pruebe el estado civil del solicitante: Partida de matrimonio, divorcio o de viuda, en caso que seas viudo o

5. Copia de los recibos pagados a la junta de usuarios de riego.

7. Plano de ubicación en coordenadas UTM (medida usada por ingenieros), firmado por un Ingeniero agrónomo o Ingeniero civil.

6. Constancia de Posesión sobre el terreno emitida por el Gobernador, Juez de Paz, Alcalde, Ministerio de Agricultura.

- Además hay requisitos especiales:

Si usted es propietario del predio (por adjudicación o contrato de compra-venta) y todavía no ha inscrito su propiedad en Registros Públicos, deberá presentar cualquiera de los siguientes documentos:



1. Resolución de adjudicación y título de propiedad del terreno. Original y fotocopia certificada. Esta Resolución y Título de Propiedad es el documento que fue entregado por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT) - Ministerio de Agricultura.

2. Escritura Pública de compra – venta, donación, adelanto de legítima, u otro documento que pruebe la transferencia de la propiedad. Original y fotocopia certificada por el Notario.



“Si usted es poseedor del predio, deberá presentar fotocopia clara de cualquiera de los siguientes documentos:”

- 1- Contratos o recibos de préstamos agrarios (si es que los tuviera).
- 2- Autoavalúo de los últimos cinco años de posesión (Si se trata de la formalización de un predio que pertenece a una persona distinta al Estado).
- 3- Recibos de pago por uso de agua de riego, materiales y otros usados a favor del predio, donde figure la dirección de terreno.
- 4- Constancia de inscripción en el padrón de regantes del distrito de riego.
- 5- Contratos de compra – venta de productos agrarios, maquinarias, equipos donde figure la dirección del terreno.
- 6- Inspección judicial de tierras.
- 7- Cualquier otra prueba que demuestre su tenencia o posesión del terreno.

¿Cómo continúa el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa luego de presentados los documentos a COFOPRI?

Una vez que se han presentado los requisitos y COFOPRI apruebe la documentación presentada, COFOPRI solicitará la inscripción de la posesión en Registros Públicos.



El registrador comunicará la inscripción de la posesión a la persona que solicitó el trámite y a sus vecinos. Igualmente solicitará la publicación de la inscripción de la posesión en el diario Oficial El Peruano y en otros diarios de mayor circulación.



Si nadie se opone a esta posesión a los 30 días hábiles siguientes a la fecha del primer día de publicación, la posesión se transforma en propiedad.



Entonces, el predio se inscribirá automáticamente en Registros Públicos como propiedad a nombre de la persona que solicitó el trámite.

Vocabulario

1. **Formalizar la propiedad**

Proteger la propiedad mediante el cumplimiento de los requisitos legales. Ejemplo: Inscribir la propiedad en registros públicos.

2. **Juez**

Persona que tiene autoridad y potestad para juzgar, conciliar personas en un pleito (Por ejemplo: Juez de Paz) y/o emitir sentencia (Por ejemplo: Juez de Paz Letrado o Juez de Primera Instancia).

3. **Juez civil (de primera instancia)**

Persona designada por el Estado para administrar justicia en temas relacionados a la violencia familiar, divorcios, herencia, así como también en temas contractuales como el exigir el cumplimiento de un contrato, etc.

4. **Demanda**

Pedido que una persona realiza al iniciar un proceso judicial.

5. **Sentencia**

Es la declaración oficial del juez mediante la cual pone fin a un juicio.

6. **Días hábiles**

Son los días laborables, es decir los comprendidos entre el lunes y el viernes de cada semana, excepto los feriados.

7. Autoavalúo

Documento en el que consta el valor de un inmueble determinado por el propietario o la Municipalidad correspondiente.

8. Resolución de Adjudicación

Documento que declara que un predio corresponde a una determinada persona. La adjudicación puede darse a título oneroso o a título gratuito.

9. Registros públicos

Institución del Estado en la que las personas inscriben su propiedad, contratos, herencias, etc., con la finalidad de que dichas acciones puedan ser conocidas por todos.

10. Testimonios

Son las declaraciones que hace una persona confirmando la existencia de la posesión de quien solicita la prescripción adquisitiva de dominio.

11. Inspección ocular

Observación o constatación que realiza una autoridad en el lugar de la casa o el terreno para identificar y verificar sus características físicas y/o cualquier otro dato importante para el análisis y saneamiento de la posesión informal.

12. Inspección judicial de tierras

Es la constatación que hace el juez a pedido de una persona dentro de un proceso judicial sobre un determinado terreno. El juez es asistido por peritos o especialistas.

Notas

Notas

