



**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

TESIS

**INCORPORAR EL PROCESO DE
RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y MEDIDAS
PERIMÉTRICAS DE PREDIOS RURALES A LA
VÍA NOTARIAL**

PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

Autora:

Bach. Inga Sencie, Jennifer Zarulla

<https://orcid.org/0000-0003-4113-1990>

Asesor:

Dr. Samillán Carrasco, José Luis

<https://orcid.org/0000-0001-5499-2357>

Línea de Investigación:

Ciencias Jurídicas

Pimentel-Perú

2020

Aprobación del jurado

Dr. Robinson Barrio De Mendoza Vásquez
PRESIDENTE

DR. Jorge Luis Idrogo Pérez
SECRETARIO

MG. Wilmer Cesar Enrique Cueva Ruesta
VOCAL

DEDICATORIA

Desde el inicio de esta investigación y mucho antes, la motivación constante fue de parte de ustedes que nunca dejaron de confiar en mí, idealizando en su imaginación a su hija convertida en Abogada; les doy en ofrenda esto con todo mi amor en gratitud a ustedes por haber realizado el mejor trabajo de sus vidas **SER PADRES.**

A Oscar y Elisa.

A mis hermanos Oscar y Claudia por ser parte de mi vida y por sentirme parte de su orgullo; a mis abuelitos José y María ellos que desde el regocijo de Dios estarán orgullosos de que haya cumplido con una de mis metas propuesta. Y sin dejar de lado a mis tíos por el apoyo y cariño brindado en el transcurrir de esta etapa de mi vida.

Muchas Gracias **FAMILIA.**

AGRADECIMIENTO

Por todo lo que hasta hoy he cumplido, estoy inmensamente agradecida con Dios, por bríndame siempre un mañana en el que pueda vivir plenamente a su voluntad; por otorgarme la fortaleza para culminar este gran anhelo deseado en mi vida.

A mis padres, hermanos y a toda mi familia, por la motivación y el aliento de lucha y perseverancia que día a día me brindan. A mis docentes de la Universidad USS y a mis amigos del Módulo Básico de Justicia de Ferreñafe, por haberme hecho parte de ellos, por sus conocimientos brindados y por el apoyo constante.

INDICE

I.	INTRODUCCIÓN.....	9
1.1	Realidad Problemática.....	10
1.2	ANTECEDENTES DE ESTUDIO	11
1.1	TEORÍAS RELACIONADAS	18
1.1.1	Teoría de la jurisdicción voluntaria.....	18
1.1.2	Teoría de la función legitimadora	19
1.1.3	Teoría de la fe pública.....	19
1.1.4	Teoría de la forma	19
2.1	PRINCIPIOS	19
2.1.1	Principio de rogación:	20
2.1.2	Principio de legalidad:.....	20
2.1.3	Principio de imparcialidad:	20
2.1.4	Principio de inmediación:.....	21
2.1.5	Principio de seguridad jurídica:.....	21
2.1.7	Economía procesal:	22
2.1.8	Principio de unidad del acto:.....	22
3.1	CONCEPTOS	22
3.1.	Bienes Inmuebles	22
3.1.2.	Rectificación de linderos:	25
3.1.3.	Deslinde. Entre predios rústicos:.....	26
3.1.4.	Predio:	26
3.1.5.	La Propiedad Predial:	26
3.1.6.	Predio Rural:.....	27
3.1.7.	Áreas:	27
3.1.8.	Casos en que es necesaria la rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales.	28
3.1.9.	Noción de delimitación de áreas o linderos o deslinde.	29
3.1.10.	Competencia para conocer de la acción de deslinde.	30
3.1.11.	Requisitos de la acción de deslinde.	30
3.1.12.	El emplazamiento en la acción de deslinde.	32

3.1.13.	Intervención del ministerio público en la acción de deslinde.....	33
3.1.14.	La prueba en la acción de deslinde.....	34
3.1.15.	La sentencia en la acción de deslinde.....	35
3.1.16.	PROPIEDAD:	36
3.1.17.	DERECHOS REALES:.....	37
3.1.18.	REGISTRO DE LA PROPIEDAD:	38
3.1.19.	REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.....	38
3.1.20.	AMBITO DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA.....	40
3.1.21.	LA FUNCIÓN NOTARIAL:	41
1.3	FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	46
1.4	JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL PROBLEMA.....	46
1.5	HIPÓTESIS.....	48
1.6	OBJETIVOS	48
1.6.1	Objetivo General:	48
1.6.2	Objetivos Específicos:.....	48
II.	MATERIAL Y METODOS.....	49
2.1	Tipo y diseño de la investigación.....	49
2.2	Población y muestra.....	49
2.3	Variables, Operacionalización.....	51
2.4	Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.....	52
2.5	Procedimientos de análisis de datos.....	52
2.6	Aspectos Éticos.....	53
III.	RESULTADOS.....	55
3.1.	Tablas y Figuras.....	55
3.2.	Discusión De Resultados	60
IV.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	70
	RECOMENDACIONES	71
	REFERENCIAS.....	72
	ANEXOS.....	74

RESUMEN

El proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales, es un medio que se utiliza para corregir o enmendar error de medición en el área física, este se tramita actualmente ante el órgano judicial, sin embargo por la excesiva carga procesal es imposible realizar su debida tramitación; produciéndose inseguridad jurídica y malestar general dado a que hay retraso de sus trámites en los usuarios. La presente investigación tiene el principal objetivo de incorporar dicho proceso a la vía notarial dado que el Notariado es un órgano auxiliar frente a función Judicial, la cual consiste en el cargo de la función pública y es realizada y ejercida por los notarios quienes son funcionarios investidos de fe pública, para conceder a solicitud de los interesados, los documentos, actos o contratos determinados por ley, además otorga fe ante la existencia de hechos que ocurren en su presencia, de una manera autónoma, personal e imparcial, basándose en los principios de rogación, imparcialidad, igualdad, legalidad, generando como resultado la anhelada seguridad jurídica y a la vez satisfacer a quienes requieren sus servicios. Se realizó la investigación sobre esta problemática, se analizó los criterios de los ciudadanos y abogados de la ciudad de Chiclayo, a fin de proponer la ampliación de la función Notarial, confiriéndole al Notario la competencia de la tramitación del proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales, y así garantizar el principio de celeridad procesal y la seguridad jurídica de los propietarios que cuentan con este problema en sus predios rurales.

Palabras Clave: Bien Inmueble, Rectificación de áreas, Vía Notarial, Predios Rurales, Carga Procesal, Función Notarial.

ABSTRACT

The process of rectification of areas and perimeter measures of rural properties, is a medium that is used to correct or amend error of measurement in the physical area, this is currently processed before the judicial body, however, by the excessive procedural burden is impossible to perform its proper handling; producing legal uncertainty and given general discomfort there is delay of its procedures in users. This research has the main objective to incorporate this process to the notary the notary is an auxiliary organ against Judicial function, which is in charge of the civil service which is carried out and exercised by the notaries who they are officials of public faith, to grant application for part, documents, acts or contracts determined by law, also grants faith in the existence of facts occurring in his presence, autonomously, personal and impartial, based on principles of praying, fairness, equality, legality, generated as a result desired legal certainty and at the same time satisfy those who require their services. Research on this issue took place, discussed the criteria of the citizens and lawyers of the city of Chiclayo, to propose the extension of the Notarial function, conferring to the notary the competence of the handling of the process of rectification of areas and perimeter rural properties, and measures so as to guarantee the principle of procedural haste and the legal security of the owners who have this problem in their rural properties.

Keywords: Good Property, Rectification of areas, Notary Road, Rural Properties, Procedural Load, Notarial Function.

I. INTRODUCCIÓN

El propósito de investigar la incorporación de la rectificación de áreas y medidas perimétricas a la vía notarial nace debido a la necesidad de tener conocimiento de manera precisa las diversas formas que cuenta nuestra legislación peruana para poder realizarlo teniendo presente que el notario puede realizar rectificación de áreas y linderos de predios urbanos, en este presente proceso la diligencia voluntaria de rectificación de área y medidas perimétricas de predios rurales, es un medio que se puede utilizar para rectificar, subsanar o enmendar error de medición en el área real, el cual podrá constituirse en la partida registral del bien inmueble. En el caso de rectificación de áreas de predios rurales, el Registro de la Propiedad juega un papel muy importante, pues que por medio de una certificación registral puede comprobarse la disconformidad que existe en un inmueble tanto en el área que físicamente tiene y la que aparece en su Partida Registral, las discrepancias que se hacen necesario corregir mediante un trámite voluntario de rectificación de área y medidas perimétricas de predios rurales en la vía notarial para que sea un trámite más ágil, eficaz y eficiente que el que existe actualmente en el Poder Judicial ya que en este momento se presenta una congestión en los despachos judiciales, además a ello una elevada carga procesal que hace que los procesos sean más extensos en cuanto a tiempo y dinero se refiere. El objeto del presente estudio es corregir el área del bien inmueble rural que aparece anotado en el Registro de la Propiedad el cual cuenta con área superior o inferior a la que real y físicamente tiene.

1.1 Realidad Problemática

El presente estudio surge del animus de tramitar la rectificación de área y medidas perimétricas de predios rurales en la vía notarial, teniendo en cuenta las diversas opciones con las que impera nuestra legislación peruana; porque en la actualidad solo existen tramites de este proceso en la vía proceso judicial; sin embargo en esta vía no existe la correcta aplicación de los plazos que estipulan las leyes, ya que existe una deficiencia en el sistema judicial, problema que viene siendo generado con el transcurrir de los años en nuestro país, ello se debe a la elevada carga procesal, asimismo a la saturación de los despachos judiciales es ello que está afectando con la tramitación del proceso de rectificación de áreas y medidas perimétrica de los predios rurales, el cual no permite una eficiente tramitación y afecta el derecho de los propietarios, señalando además que el notario está facultado únicamente de rectificación de áreas y linderos de predios urbanos; pues con ello podemos ampliar la jurisdicción para que así se pueda llegar a dar una posible solución a esta problemática, ya que esta investigación tiene por finalidad manifestar y sintetizar otra forma de procedimiento legal en que puede llevarse a cabo la tramitación del proceso de rectificación de área y medidas perimétricas de predios rurales, para que los propietarios interesados en solicitar dicho trámite satisfagan su pretensión; y así complacerse con la referida acceso universal a la justicia, y como finalidad propuesta lograr obtener la anhelada descarga de los Despachos Judiciales, reducir la carga procesal y a la vez ampliando la función que cumple el notario Peruano. Ante ello; si al notario se le ha otorgado a través de la Ley del notariado mayor participación y tener un papel importante en el país; debido a que es un profesional de excelencia y en vista de que existe la necesidad de resolver conflictos de una manera más rápida para que no se vulnere los derechos que tiene el propietario sobre el bien.

1.2 ANTECEDENTES DE ESTUDIO

1.2.1 INTERNACIONALES

Menéndez (2010). En su investigación: **“Importancia de regular la rectificación de área de bien inmueble rustico en la via notarial”**. Tesis para optar el Título de Abogado en la Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala, concluye:

“La Rectificación de área de predio rural es un proceso de jurisdicción voluntaria que actualmente solo puede realizarse en la vía administrativa.

El objetivo de la presente Ley de rectificación de área de predio rústico en la vía notarial, es reprimir los errores de medición y registrales de los predios para concederles a los propietarios de aquellos predios rurales, la protección y aquellos derechos que la Constitución Política de la República y más legislaciones del país avalan.

Aquellas entidades administrativas que conocen del procedimiento de rectificación de predios rústicos son la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno y la recién creada Dirección Municipal de Registro de Información Catastral. La inexactitud de celeridad en el proceso interno de la administración en los entes encargados, hace que la rectificación de área de predios rurales se convierta en uno de los procedimientos que excede en tiempo y genera más costos.

Que actualmente hay dos maneras administrativas de tramitar la rectificación de área de predios rurales; ello se señala que varían sus procedimientos según la Ley ante la cual se tramita”.

Veloz (2011). En la investigación: **“El juicio de demarcación de linderos y su consecuencia al trámite ordinario ajeno a los principios constitucionales de celeridad y la debida diligencia”**. Tesis para optar el Título de Abogada en la Universidad Estatal de Bolívar. Guaranda- Ecuador. En el que concluye:

El proceso de demarcación de linderos es un trámite especial y por ello se debe conocer este proceso no solo por vía ordinaria, ya que esto conlleva demasiado tiempo sin que exista resolución alguna. Una vez que los justiciables no alcanzan un acuerdo el proceso de demarcación de linderos pasa recién a ser un trámite ordinario, el cual no es ágil ni rápido y esto puede durar años, y sencillamente es para establecer la determinación de los linderos. Por principio constitucional los procesos se deban tramitar de una manera ágil, y precisa, para llegar a satisfacer las pretensiones de las partes conforme lo estipula la ley, dentro de los plazos y términos legales.

Gregorio (2011). En su Proyecto: **“La ampliación de la jurisdicción voluntaria como medio de descentralización de las diligencias de rectificación de área de bienes inmuebles rústicos”**. Tesis para optar el Título de Abogado y Notario en la Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala. De lo que concluye:

“(…) la competencia voluntaria es facultada a los Magistrados, no obstante supletoriamente el discernimiento de asuntos de competencia voluntaria fue compartido con el derecho notarial, al conferírseles a los notarios; Conforme el Código Procesal Civil y Mercantil el notario tramita tres asuntos, conforme la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, el notario está facultado para tramitar diecisiete asuntos, uno de ellos es el notario tramita la rectificación de áreas de bienes inmuebles, el cargo del notario se equipara a la función que cumple el magistrado, así como también se asemeja a la función administrativa de la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno. Dentro de las acciones económicas que se realizan en el área rural, se localizan, entre otras la agricultura, la ganadería, la silvicultura que significa el cultivo y preservación de bosques y montes, la explotación de los recursos hidráulicos, o sea el empleo del agua de los ríos y lagos por la importancia que este líquido representa para los cultivos; actividades que se tornan coexistentes con los bienes inmuebles rústicos y, representan la base del desarrollo económico de del país. Se estableció que el Decreto 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria, no le da un

procedimiento exclusivo a la rectificación de área, ya que lo trata como el producto de una resolución ocasional al concluir de manera de remedida, el cual representa un procedimiento lento, y muy oneroso para las partes al existir plazos demasiado amplios y en algunas diligencias dentro del procedimiento la relacionada ley no señala plazo alguno para que sean resueltas, lo cual ocasiona que existan expedientes sin resolver aproximadamente con cinco años de retraso. Se puede establecer que la ampliación de la competencia voluntaria como forma de descentralizar de los tramites de rectificación de área de predio rural, acata ya que en aquellos departamentos de la república no existen subsedes de la Sección de Tierras, donde finalmente se pueda solicitar la rectificación de área, siendo preciso y eficaz conceder la competencia a los notarios, ya que pueden ser requeridos en cualquier departamento del país, para que ante sus oficios se tramite el proceso de rectificación de áreas de predios rurales aplicándose la misma norma que se emplea para los bienes inmuebles urbanos”.

Pizarro (2014). En su tesis: **“El amojonamiento y deslinde Notarial de inmuebles ubicados en sectores urbanos, el derecho de propiedad y el buen vivir”**. Tesis para optar el Título de Maestría en Derecho Notarial en la UNIANDES. Ambato- Ecuador. De lo que llega a concluir parcialmente lo siguiente:

“Se ha llegado a determinar que en Ecuador no hay una extensa normativa referente al tema de amojonamiento, al establecerse lineamientos breves sobre las acatas notariales, apenas si se describe a ella, teniendo presente que actualmente son importantes y aportan con su gran ayuda a las diligencias judiciales; los instrumentos notariales hoy en día han acogido mayor apogeo debido a su requerimiento para la solución sobre situaciones de linderos de predios urbanos, ya que en rústicos se los realiza sin problema. El Derecho Notarial se ha ampliado a otros campos que eran competencia civil, por lo que se hace necesario que las normas se especifiquen claramente, bajo qué parámetros se permitirán realizar, reformando Ley Notarial. Corporación de Estudios y

Publicaciones. Quito-Ecuador 2010 Art. 18 Nral.21. 54 necesariamente las normas generales como especiales, existiendo congruencia entre sí”.

Cornejo (2015). En su investigación: **“Procedimiento garantista de dominio, posesión y tenencia de predios rústicos, que son objeto de invasión en la Provincia del Guayas”**. Tesis para optar el Título de Abogado en la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil. Ecuador. En la que concluyó:

“La mayor parte de aquella personas que son propietarios de bienes inmuebles rurales manifiestan que este procedimiento no se realiza en el plazo que se establece; Los propietarios de los predios en su mayoría afirman que sus propiedades han sido invadidas y que se debería crear un nuevo método más fácil para delimitar los predios de sus propiedades, por el hecho de que su desconocimiento de los linderos, ocasiona inconvenientes con los límites de los propietarios contiguos a sus predios. Conocen además que el no tener una delimitación clara y precisa de sus propiedades causa diversos problemas de invasión en los predios. Se pudo establecer que la mayoría de los Propietarios de los predios creen que se debería cambiar el método tradicional de medición exacta de tierras para así poder tener seguridad sobre las correctas medidas del área que poseen sus respectivas propiedades. La Dirección Distrital Occidental de Tierras, siendo la autoridad competente para tener conocimiento de las denuncias presentadas por predios circunscritos en el territorio de la provincia del Guayas, mediante aquella delegación de los técnicos para realizar las verificaciones de campo en el predio objeto de la invasión, se pudo establecer que les resulta complicado ubicarse dentro del predio objeto de la denuncia de invasión”.

Jordán (2013). En su investigación: **“La jurisdicción voluntaria como competencia exclusiva del notario para garantía de la seguridad jurídica y el principio de celeridad procesal”**. Ambato - Ecuador. Llegó a concluir que:

“Existe la necesidad de desjudicializar los procesos que no tienen contienda; no simplemente como medio de evadir los procesos tediosos,

que demandan de muchos gastos, pesados, lentos, desnaturalizantes de la justicia, sino que con la finalidad de acelerar su tramitación, ya que el notario ecuatoriano esta investido de seguridad jurídica y este además brinda solemnidad de los actos o negocios que realice. Además, se permitió conocer la realidad de los jueces civiles en cuanto su función y la cantidad de procesos que llegan a su despacho, tanto de jurisdicción contencioso como jurisdicción voluntaria, por lo que ellos resuelven y dan preferencia a los asuntos que presentan Litis entre las partes”.

1.2.2 NACIONALES

Aliaga (2012). En su investigación: **“La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú”**. De la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima-Perú. En que manifiesta que:

“Consecuentemente, con la promulgación del Decreto Legislativo 667 en 1991, la legislación hizo reformas en el plano rural, establecieron el Registro de Predios Rurales, en la que se incorpora el Registro Predial que existe. Pero en 1996, los legisladores crearon la sección Especial de Predios Rurales la que desempeñaba inmerso del Registro de la Propiedad Inmueble, la que contaba con capacidad para la inscripción de predios rurales formalizados por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT) se seccionó entre el Registro Predial (con competencia sólo en el Departamento de Lima), y la Sección Especial de Predios Rurales (con competencia en el resto del País). No obstante es importante manifestar, que en aquellos asuntos se manejaba la metodología instaurada por el Instituto Libertad y Democracia (ILD); con la finalidad para poder formalizar los terrenos rústicos (D.L.667). Este acontecimiento sobre Sección Especial de Predios Rurales o sub-registro asumía las reglas adecuadas, toso sobre la tramitación y nociones en todos los temas que se relacionaban con la inscripción y registro de los predios rurales”.

Torres (2014). En su revista: **“Propiedad Predial”**. Revista Jurídica “Docentia et Investigatio” de Lima-Perú. En lo que manifiesta que:

“El desconocimiento cuanto a linderos y áreas de los terrenos da inicio a la necesidad de realizar el deslinde en aquellos terrenos limítrofes. Existen diferentes causas las que producen la discrepancia entre el entorno físico de los predios y aquello que se encuentra en los registros, por ejemplo, la fundación del registro de la propiedad inmueble sin un catastro; anteriormente en las inmatriculaciones de los predios que no contaban con memorias descriptivas ni con planos; la falta del catastro de la integridad de los inmuebles; la existencia de coordinación entre las municipalidades y los registros públicos; los informes catastrales del reconocimiento con inadvertencia del trabajo de campo; la doble inmatriculación de un mismo inmueble; los asientos registrales añejos en donde las demarcaciones de los predios se consignan con reseñas geográficas (un riachuelo, un cerro, etc.)”. crear

Laura (2017). En su proyecto: **“Prescripción adquisitiva de dominio tratados en vía notarial, en la Ciudad de Juliaca, 2017”**. Tesis de grado de la Universidad Andina “Néstor Cáceres Velásquez”. Juliaca-Peru. Señala el respecto:

“(…) frecuente de aquellas concepciones, las funciones, la tramitación y aquel procedimiento en competencia notarial, el cual es un asunto sin contienda, que los conllevara a comprender, asimismo a reconocer el gran valor del otro dispositivo o la otra manera de efectuar un proceso de prescripción adquisitiva, o ya sea, rectificar áreas, como es la jurisdicción notarial y su principal finalidad de poder registrarla, a fin de llegar a proporcionar seguridad jurídica que tanto se anhela por el propietario”.

Ramos (2011). En su investigación: **“La inscripción de los predios en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP y el desarrollo económico y social: Departamento de Lima, período 2005 – 2009”**. Tesis para optar el título de Maestría en la Universidad Nacional de Ingeniería. Lima-Perú. Considera que:

Mediante el Decreto Legislativo N° 1089 Decreto Legislativo, el cual estipula a que el Régimen temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, manifiesta que la formalización y titulación es para provecho de la sociedad, otorgando el plazo de hasta cuatro años, a fin de llegar a ejecutar aquellas gestiones que corresponden, facultando para ese procedimiento al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, adjudicarse de carácter temporal y excepcional, las capacidades para dicha formalización y titulación de terrenos.

Lino (2015). En su tesis: **“El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica”**. Tesis para optar el Título de abogado por la UPAO Trujillo – Perú. En la que concluye:

Es el notario, el precursor en calificar la requerida legitimidad y de la naturaleza del negocio jurídico. Primero corresponde determinar plenamente a las partes y acreditar la capacidad de ejercicio. Debido a ello, el notario observa que el acto sea legal además de ello les otorga a las partes asesoría de acuerdo a su interés solicitada, en tanto sea notarial y así también como registralmente; de esta manera tiene la facultad de aconsejar a los interesados para llegar a efectuar las investigaciones registrales antecedentes a la negociación, con el objeto de llegar a adquirir seguridad jurídica.

Salazar (2017). En su investigación: **“La inmatriculación de predios rurales en el Perú”**. Tesis para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima-Perú. En lo que concluye:

En el sistema registral, manifiesta que es preciso recalcar el contenido de la inmatriculación de terrenos, de manera práctica a la inclusión de la economía de predios tanto por el territorio, lugar y la delineación muestran muchas complicaciones técnicas es por ello que suscitan diversos conflictos para poder acceder a los Registros; según las consecuencias de la inmatriculación de los predios rústicos, se considerarán aquellos títulos que lleguen a ser demostrados por los interesados que garanticen la

posesión en aquel predio que es materia de evaluación o títulos supletorios, el cual no debe ser observada por insuficiencias técnicas y/o de soporte gráfico por parte del área de catastro de la oficina registral el cual corresponde.

Delgado (2016). En su tesis: **“El Derecho a la Identidad: Una visión dinámica”**. Tesis para optar el grado de Magíster en Investigación Jurídica por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima- Perú.

De lo que concluye en cuanto a las áreas rurales: Los trabajos que no son legales en terrenos del Estado y personales; (fracciones o parcelas que no tengan legalización de tierras por aquellos órganos de cooperativas rurales o empresas campesinas asociativas, entregadas ante la particularidad de propiedad colectiva); terrenos que han sido favorecidos por la reforma agraria, y de las comunidades de aquellos propietarios escasean de títulos, de quienes cuentan con títulos con limitaciones, ya sea que no tienen inscripción o ellos fueran carentes (los títulos de los favorecidos llegan a contar con restricciones para usar, alquilar, transferir, gravar, etc.; o no están inscritos o ser defectuosos por expropiaciones imperfectas, multiplicidad de titulares sobre los mismos lotes, etc); las comunidades campesinas y nativas, llegan a no tener títulos de sus terrenos, o tener títulos defectuosos o títulos sin registro; y predios con indeterminaciones legales, y sin tener una establecida seguridad jurídica.

1.1 TEORÍAS RELACIONADAS

Según lo que refiere: SALAZAR PUENTE DE LA VEGA;

1.1.1 Teoría de la jurisdicción voluntaria. Según la experiencia de la función que desempeña el notario, la cual está a cargo del profesional delegado por el Estado, el cual ejerce su función con objetivo de buscar fines Jurídicos del cual no emana Litis, se genera debido a que las partes se presentan facultativamente ante su despacho con la misión de poder adquirir un instrumento público, ya sea porque se crean, modifiquen, regulen o extingan derechos.

Uno de los profesionales del derecho es el notario, el cual esta comisionado para ejercer función pública; el que reside en recoger, dilucidar, acogerlos y darle la forma según la ley, a aquella voluntad de los interesados, calificando los instrumentos adecuados para esa finalidad, otorgándoles el grado de auténticos.

1.1.2 Teoría de la función legitimadora. Es la que realiza el notario así que la expresión del Derecho y el tribunal de la paz jurídica; ello pretende manifestar a que el usuario pone su confianza en la capacidad que tiene el Notario, ya que es el quien legitima a las partes cuando estos requieran de sus servicios.

Para Diaz Eusebio; según esta teoría, la jurisdicción notarial posee la acción en la expresión original del derecho; ello debido el proceso de normalidad, en impedimento a la justicia restauradora del proceso y jurisdicción judicial. De allí que el notariado sea reverenciado como la “Magistratura de la Paz”.

A decir de Jose A, Negri citado por Diaz Eusebio: “No tendría sentido la existencia de un derecho subjetivo sin la posibilidad de su ejercicio. Esta posibilidad concreta de obrar este poder de ejercicio es la legitimadora, en tal sentido la legitimación no es más que un paralelo de la titularidad en el plano del ejercicio de los derechos, siendo la titularidad lo sustantivo y la legitimación lo formal”

1.1.3 Teoría de la fe pública. La función notarial, es la ejecución de la teoría de la prueba preconstituida, ya que el profesional del derecho en este caso el Notario, basándose en los hechos ocurridos, llega a valorar, percibe con sus sentidos, en la esfera del derecho otorga autenticidad y originalidad, mediante el instrumento público obtiene el perfil demostrativo de la manifestación de voluntad de los usuarios.

1.1.4 Teoría de la forma. “Se fundamenta en dar forma a los actos jurídicos, debido a que la Ley lo requiere para poder darlo por válido, y porque los usuarios así lo han determinado” (Salazar Puente de la Vega, 2007: p.51)

2.1 PRINCIPIOS

Según lo que refiere la: Sociedad Peruano de Derecho Notarial y Registral

2.1.1 Principio de rogación:

Se alude de dicho principio que el notario no va a obrar de oficio, por lo que actuará por interés de la parte interesada, el notario como un experto del derecho, comisionado por el estado, brinda de este modo función pública, ante el ello recoge el interés del usuario, transcribe los instrumentos proporcionados para dicha finalidad, otorga credibilidad y legitimidad, mantiene y resguarda los que son originales, remite transferencias el cual da fe a lo que contiene. Asimismo, la función de fedatario y formalizador de instrumentos protocolares y extraprotocolares el cual desarrolla comprende además la labor de guiar a los interesados que los requieran.

2.1.2 Principio de legalidad:

La intervención que realiza el notario siempre va a ser conforme a lo que establecen los preceptos legales; se consigna el trabajo dentro de leyes de la materia puesto que con la ley que se encuentra en vigor. De acuerdo al presente principio se limita el actuar del notario, puesto que debe adecuar el interés de las partes según a las normas que se requieran, haciendo comprender a los interesados mediante la asesoría que su disposición tiene naturaleza legítima.

El notario tiene que proceder de acuerdo a lo que contempla la Constitución, la Ley, así como con normas de carácter mercantil, civil, y demás leyes el cual contengan diligencia ante el procedimiento notarial del que se trate, en cuanto estén en condiciones de la competencia que lo faculta, así como también con las formalidades que la ley le confiere.

2.1.3 Principio de imparcialidad:

Toda proporción otorga seguridad jurídica; el notario está en la capacidad de distribuir la función que le compete en circunstancias de igualdad, por tanto el notario no puede obstaculizar el interés de los usuarios, sin embargo debe dar a conocer los efectos y resultados que se generan ante

lo solicitado, sin impedir el interés. El notario tiene que ser buen receptor de la decisión de los interesados.

2.1.4 Principio de inmediación:

El notario necesariamente tiene que estar presente y tiene que dar fe de todo aquello que observa, escucha o de lo que puede percibir por los sentidos esto va ser siempre que los usuarios hayan solicitado su servicio. El notario utiliza los sentidos tales como el oído, la visión también con poca reiteración el tacto, incluso el olfato o gusto. Será muy diferente lo que el notario percibe con sus sentidos a las declaraciones o manifestaciones de los hechos que los interesados le hayan hecho llegar, por lo tanto, el actuara de acuerdo a lo percibido.

Mediante este principio de Inmediación al notario le es posible tan solo otorgar fe de todo lo que percibe a través de los sentidos y lo que los solicitantes están apoyando (Sociedad Peruano de Derecho Notarial y Registral, 2011).

2.1.5 Principio de seguridad jurídica:

La intervención del notario otorga a los interesados seguridad jurídica privada y para que esta sea completa se necesita que los instrumentos notariales accedan a los registros públicos, produciendo de esta manera efectos erga omnes.

2.1.6 Principio del deber de Función. (Debitio Funcionis)

Mediante el presente principio, es el notario quien obtiene el compromiso, así como el derecho, pues no tan solo de poder desempeñarse como lo establece la ley, sino además de llegar a actuar dada a su situación de profesional del derecho que la norma de igual forma ya lo ha reconocido. (DIAZ DIAZ, 2006).

2.1.7 Economía procesal:

En el principio de economía; incumbe para que la finalidad del procedimiento judicial llegue a desarrollarse tratando de evitar una separación que es innecesaria de acciones judiciales para poder lograr que se cumplan eficientemente cambiando por otra acción legal, de esta manera es por ello que el citado principio está diseñado bajo 3 situaciones, tanto por economía de tiempo, de esfuerzo y de costos; a raíz de ellos se debe manifestar que es de transcendencia en cuanto a que el desarrollo del trámite o proceso se dé con una energía o vigor de este presente proceso, aquello en apoyo al interés público y que sea alejado de los intereses de los solicitantes. (CAS N° 1289-99-LIMA, en: TORRES VASQUEZ, 2008).

2.1.8 Principio de unidad del acto:

En Virtud al presente principio, la participación del notariado en los distintos eventos legales; el cual son de su competencia, ya que son de suma importancia para la ciudadanía y ello debe de ser de principio a fin.

La principal finalidad del citado principio, se basa en llegar a avalar la presencia del notario, además de la presencia de las partes solicitantes, así como la de los intervinientes (ya sean ellos intérpretes, testigos, etc.), ello a consecuencia de que se otorgue una íntegra y libre manifestación de voluntad, la firma del notario competente el cual emite fe de todo ello y de los aquellos que intervienen en forma conjunta. DIAZ DIAZ, 2006.

3.1 CONCEPTOS

Es importante y necesario conocer previamente el significado de las siguientes instituciones que intervienen en el proceso de rectificación, para poder plantear la regulación del proceso de rectificación de áreas y linderos para predios rurales en la vía notarial.

3.1.1. Bienes Inmuebles

Según el Arias Schreiber señala que: Debe de considerarse de la mejor manera a cualquier elemento exterior de las personas, de una forma directa o

indirecta y se utilizan para subsanar sus diversas necesidades y tienen como denominador común o nota esencial, su valoración está representado con el resultado de una riqueza”.

Cabe mencionar como bienes a todas las cosas, el cual llegan a formar sustancia de aquella relación jurídica de derechos o de alguna obligación y que tienen características económicas o pecuniarias.

Es preciso señalar las más importantes clasificaciones de los bienes:

A. Corporales e incorpales

- a) Son corporales cuando se pueden percibir con sentidos y aquellos se sub clasifican de la siguiente manera:
 - Consumibles (aquellos que se extinguen debido a su consumo) y no consumibles (estos no llegan a acabarse con su consumo).
 - Fungibles (están aptos de ser sustituidos por otros de su misma especie) y no fungibles (son especiales y no se pueden sustituir).
 - Divisibles (pueden ser separados por fragmentos sin que cada parte pierda su valor) e indivisibles (estos al fraccionarse pierden tanto su sustancia y su valor).
- b) Son incorpales: aquellos que no pueden ser observados de manera sensorial, pero si a través del conocimiento.

B. Inmuebles y muebles

Se consideran bienes inmuebles aquellos que están ligados al suelo, los que no se pueden movilizar, sin poder transportarse de un lugar a otro sin originar su deterioro o ruina (artículo 885 C.C.). Están sub clasificados en:

- Por su naturaleza, aquellos que están enraizados a la superficie propiamente dicha.
- Por determinación de la ley, por la utilización de un mueble o por su categoría.

Son bienes muebles los que están carentes de algún suelo fijo o invariable; por lo que pueden ser sencillamente transportados a cualquier lugar sin poder causar algún daño (artículo 886 C.C.).

- Por su naturaleza, son susceptibles a cualquier tipo de movimiento sin sufrir algún menoscabo, ya sea por dinámica propia o por impulso de alguna fuerza extraña.
- Por determinación de la ley, asimismo se posee las acciones o cuotas de las consorcios y asociaciones, etc.

C. Principales y accesorios.

Referido a los principales es aquello que puede permanecer por sí mismo, en contraparte lo accesorio requiere de algún bien principal para poder permanecer.

D. Clasificación de los bienes en nuestro Código Civil:

En nuestro código en el título I, sección segunda del libro quinto adopta lo siguiente:

Artículo 885.- Bienes inmuebles

Son inmuebles:

- 1.- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
- 2.- El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
- 3.- Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
- 4.- *Las naves y aeronaves.*(*)

(*) Inciso derogado por la Sexta Disposición Final de la Ley N° 28677, publicada el 01 marzo 2006, vigente a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

- 5.- Los diques y muelles.
- 6.- *Los pontones, plataformas y edificios flotantes.*(*)

(*) Inciso derogado por la Sexta Disposición Final de la Ley N° 28677, publicada el 01 marzo 2006, vigente a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

7.- Las concesiones para explotar servicios públicos.

8.- Las concesiones mineras obtenidas por particulares.

9.- *Las estaciones y vías de ferrocarriles y el material rodante afectado al servicio* (*)

(*) Inciso derogado por la Sexta Disposición Final de la Ley N° 28677, publicada el 01 marzo 2006, vigente a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

10.- Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.

11.- Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad. (*)

(*) Rectificado por Fe de Erratas, publicada el 24-07-84.

CONCORDANCIAS: Ley N° 29080 (Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento).

3.1.2. Rectificación de linderos:

La petición de rectificar o delimitar las áreas o de linderos deviene a favor del propietario o poseedor con la finalidad de lograr que modifiquen las áreas o los linderos de un terreno cuando dichas reseñas han sido inscritos de manera errada, o ya sea para que estos se delimiten mediante deslinde cuando su demarcación no es exacta. (CAS. N° 1088-2000-Ayacucho, en: CAJAS BUSTAMANTE, William, Código Civil, Rodhas, Lima, 2006; citado por (TORRES VASQUEZ, 2008).

La acción de rectificación de área, es una de naturaleza declarativa, mediante el cual se solicita se llegue a ordenar la delimitación originalmente obtiene el terreno, ya que esta contradice a lo que realmente alegan los títulos, delimitación que se debe precisara través de

sentencia judicial (CAS N° 818-2000-Ica, en: GACETA JURIDICA, 2008).

Rectificación de área de predio rural: Corrección o enmienda de un terreno ubicado en el campo que en sus medidas adolece de error por diversas causas.

3.1.3. Deslinde. Entre predios rústicos:

La acción de deslinde cuenta con la finalidad de llegar a determinar los linderos entre dos o más predios rurales cuando estos se hallen errados, o ya sea porque los que obtienen no son correctos. La razón de tal limitación consiste en que solo los predios rústicos alcanzan confundir las demarcaciones de lo tuyo y lo mío, porque los títulos de los predios urbanos expresan de cierta forma la superficie de los mismos. (CAS N°. 3251-1999-Ucayali, en GACETA JURIDICA, 2008).

3.1.4. Predio:

El predio (del lat. Praedium: finca o fundo), igualmente designado como hacienda, finca, rancho, patrimonio, propiedad territorial, fundo, es un fragmento de terreno ya sea rústico o urbano, sea edificada o no.

3.1.5. La Propiedad Predial:

Es la potestad jurídica que consiente en disfrutar, disponer y reivindicar un terreno, aquella facultad que se encuentra acreditado y garantizado por el ordenamiento jurídico.

Clasificación:

Según la naturaleza de sus propietarios, estos terrenos logran ser de dominio de particulares o del Estado; los terrenos del Estado se diferencian en propiedades de dominio público y privado.

- I.1 Los terrenos de dominio público: Son aquellos que se encuentran afectados al interés público (vienen a ser mares, lagos, recursos naturales, palacio de justicia, etc.), ello refiere para disfrute de la población, de interés de la nación o de servicio de la ciudadanía, es por eso que son exclusivas (no pueden ser objeto de actos de

disposición o gravamen), imprescriptibles (no los pueden obtener por prescripción) e inembargables.

- I.2 Los predios de dominio privado: Estos terrenos son los que pertenecen al Estado; aquellos no se encuentran para satisfacer el interés público, se producen para un interés individual, debido a ello es que son alienables: pueden ser trasladados a individuos así como a alguna entidad pública, pueden ser embargados, también gravados por los mercedores de la Nación. El gobierno tiene el poder para ejercitar en ellos sus derechos reales de propiedad, disfrute, goce, uso, usufructo, etc; como lo realizaría otro individuo. (Torres Vasquez, 2014).

3.1.6. Predio Rural:

Respecto a la definición de predios o terrenos rural se puede encontrar en la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, el cual menciona respecto a predios rústicos que es la unidad inmobiliaria organizada por una extensión del predio que no está autorizada realizar uso urbano, y que consecuentemente no permite tener un buen acceso, asimismo no obtienen aquellos servicios básicos como luz, desagüe, alumbrado público, agua, ni pistas y veredas. (Torres Vasquez, 2014)

Es preciso señalar que regularmente estos tipos de terrenos suelen obtener una mayor superficie ante un terreno urbano, las áreas pueden estar expresada en hectáreas e identificarse mediante códigos de referencia o unidades catastrales que lleguen a dar conocimiento de donde se encuentra ubicada.

3.1.7. Áreas:

Superficie de proyección llana de un terreno, formulada de conformidad con el sistema métrico decimal.

El primordial objetivo es corregir las medidas perimétricas de los predios rurales que están registrados ante el Registro de la Propiedad, por lo que cuenta con un área superior a la que físicamente tiene.

3.1.8. Casos en que es necesaria la rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales.

Esto se produce cuando existen discrepancias en las inscripciones registrales, originadas por un error material; cuando el área es menor a la registrada. En este caso el predio rural está inscrito en el registro con una medida menor a la que real y físicamente le corresponde. Es importante asociar e incorporar a esta pretensión la delimitación de las áreas o linderos mediante el deslinde:

VALIENTE NOAILLES, expresa que: Las siguientes etapas se detallan para la obtención del demarcación: 1) *investigar los límite*: estudio de títulos, planos y demás elementos; 2) *mensura*: la demostración material y geométrica sobre el predio de las extensiones percipientes a los inmuebles adyacentes; 3) *amojonamiento*: es aquella que se coloca ya sean señales o mojones que precisen el perfil separador entre ambos predios. (VALIENTE NOAILLES, 1978).

Como se aprecia, Lino Palacio pone en manifiesto lo siguiente:

La mensura es aquel trabajo técnico que consiste en colocar con exactitud el título de propiedad sobre el predio y en demostrar, mediante el plano que se levante, la coincidencia o diferencia que pudiera preexistir entre la extensión consignada en el registro y la que se posee, casualmente se hallaran en los predios colindantes la parte que falta.

Este proceso de mensura reviste carácter voluntario, el cual sigue por finalidad poder compensar la pretensión unilateral del propietario de un predio ya que sus demarcaciones se hallan definidos, y se rige únicamente a demostrar la extensión correcta de dicho terreno. Asimismo, dicha comprobación no concede derechos de posesión o de dominio, los cuales en este caso, tienen que hacerse valer la vía correspondiente ello es en el proceso contencioso.

Aparte de la finalidad precedentemente mencionada, la mensura judicial debe pretenderse a título de diligencia preliminar con la finalidad de arreglar una petición reivindicatoria, posesoria o de división de condominio, ella sirve de medio probatorio en el trámite de deslinde.

El deslinde, en cambio es el suceso en la que se llega a establecer, mediante una mensura, el perfil divisorio frente a dos terrenos colindantes, el cual los límites se hallan errados. Cuando el deslinde se reclama judicialmente, la correspondiente pretensión es objeto de un asunto de contienda, el que conlleva al pronunciamiento mediante sentencia en calidad de cosa juzgada en sentido material.

El amojonamiento, definitivamente, reside en llegar a instalar señales destinados a precisar correctamente los límites de los predios que hayan tenido la pretensión de un deslinde.

De lo manifestado se persigue que en tanto el deslinde admite la mensura, aquella puede pretender, aun así no influya desconcierto de las demarcaciones, tan solo de tener el resultado de utilizar el título del predio, trabajo por el cual se puede adquirir mejorías cuando importa establecer la superficie correcta del terreno, con el objeto de transferir, así como ya sea de establecer en dicho predio algún derecho real”. (PALACIO, 1983)

3.1.9. Noción de delimitación de áreas o linderos o deslinde.

Para VALENCIA ZEA, La acción de deslinde reside en marcar los límites, colocar mojones en aquellas zonas donde se requiera, a fin de demarcar visiblemente la línea divisoria. Puestos los mojones que sirven de límites a las propiedades colindantes, nadie los puede retirar. (VALENCIA ZEA, 1976)

Según afirma De la Plaza, que la operación de deslinde “... se trata de una definición de derechos, que sobre la base de los títulos que nos asisten (operaciones de marcada condición jurídica) las proyecta físicamente sobre un fundo, para separarlos de aquellos otros con los que, por una u otra razón, pudieran confundirse...”. (DE LA PLAZA, 1955)

Azula Camacho señala: “Se entiende por deslinde el acto judicial en virtud del cual se fija que divide o sirve de límite entre dos o más predios contiguos o colindantes de diferenciados dueños. Es, por tanto, un acto esencialmente decisorio”. (AZULA CAMACHO, 1995)

Existe en nuestro ordenamiento jurídico procesal, la definición legal del proceso materia de investigación logra deducirse del inciso 3) del artículo 504 del código procesal civil, se puede tramitar en la vía del proceso abreviado, la pretensión expresada por los propietarios o poseedores a razón de que rectifique el área, medidas perimétricas y linderos, o también para que se delimiten estos mediante deslinde.

Para tramitar la rectificación de área de dicho bien inmueble, solo existe el trámite ante el Órgano Judicial. Existe otra forma de poder enmendar o corregir datos en primeras inscripciones de dominio, por medio de escrituras públicas y no mediante un procedimiento que finaliza declarando una rectificaron en el área de un bien inmueble.

3.1.10. Competencia para conocer de la acción de deslinde.

Según lo que se establece en el artículo 488 del código procesal civil, tienen competencia conocer aquellos procesos abreviados (en el cual se encuentra inmerso el proceso de rectificación o delimitación de áreas o linderos) los jueces especializados en lo civil, así como los jueces de paz letrado, excepto en algunos asuntos en los que la ley imputa su competencia a otros órganos jurisdiccionales.

Es preciso señalar que los notarios pueden conocer de estos procesos solo en los casos de se requiera rectificar áreas y linderos de predios urbanos esto según la Ley N° 27333.

3.1.11. Requisitos de la acción de deslinde.

A criterio de SANTOS BRIZ, la acción de deslinde solicita como presupuestos de preferencia la titularidad del dominio, el cual corresponde a las partes procesales sobre terrenos contiguos, y confusión de sus medidas perimétricas ya sea en el punto o línea de proximidad, pues concedida por el ordenamiento jurídico para evitar intromisiones más o menos conscientes en bien ajeno, es obvio que el eje cardinal de la misma radica en la mencionada

confusión de límites (...) sin que la misma sea viables cuando los predios estén perfectamente identificados y delimitados...”. (SANTOS BRIZ, 1973).

Azula Camacho enseña que para la viabilidad de la pretensión de deslinde es imprescindible que se cumplan los requisitos siguientes:

“A) *La existencia de por lo menos dos predios*, ello implica que sean bienes inmuebles.

B) Que los terrenos sean adyacentes o lindantes.

C) Que cada uno de los terrenos pertenezcan a diferente propietario, la finalidad es poder obtener la determinación de uno de los atributos de la propiedad, cual es individualidad, lo que no se justifica cuando el dueño es uno solo, en razón de que en este caso existe unidad entre ellos”. (AZULA CAMACHO, 1995).

LINO PALACIO, señala que forman parte dentro de los requisitos de la demanda de deslinde aquellos se mencionan a continuación:

“1°) Que los predios correspondan a diferentes propietarios.

2°) Que los predios sean adyacentes, de manera tal que la demanda deviene infundada en el supuesto de que los que se localicen separados ya sea por un camino o una calle, riachuelo u otro incidente similar .

3°) Que la contigüidad aqueje a dos terrenos rurales.

4°) Que medie equivocación de demarcaciones entre las posesiones lindantes, a tal modo que no se reconozca con seguridad la línea que divide uno del otro, por la razón de no haberse señalado nunca o de haberse desaparecido las marcas; ya sean cercos, mojones o piedras; mediante los cuales se expresaba. (PALACIO, 1983).

Según lo normado dentro del ordenamiento jurídico procesal, lo que se requiere en la solicitud de rectificación o delimitación de áreas o linderos (deslinde) deben de recogerse del artículo 505 del código procesal civil, lo cual estipula los requisitos específicos aplicables, tanto para este trámite como para los de título supletorio y prescripción adquisitiva. El mencionado artículo establece lo siguiente:

“Artículo 505°.- requisitos especiales.- además de lo dispuesto en los artículos 424 y 425 del C.P.C (referidos a los requisitos y anexos de la

demanda), la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales.

1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.
2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perímetros, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitectos colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietario o poseedora del bien.

El juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pagos de los tributos que afecten el bien.

3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.
4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.
5. Tratándose de deslinde se ofrecerá como prueba, además, la inscripción judicial del predio”.

3.1.12. El emplazamiento en la acción de deslinde.

De acuerdo a lo establecido en el primer párrafo del artículo 506 del Código Procesal Civil considera que, si bien se conoce el nombre del

domicilio del demandado o demandados y, en su caso, de los adyacentes, en la resolución que se admite la demanda, el Magistrado tendrá que disponer que un síntesis de la misma se anuncie por tres veces, con intervalo de tres días, en la forma prevista en los artículos 167 y 168 del Código Procesal Civil (que regulan la notificación edictal).

Continuando con lo referido al emplazamiento en el proceso abreviado de rectificación o delimitación de áreas o linderos (deslinde), el segundo párrafo del artículo 506 del Código Procesal Civil prescribe que: “En los casos del Artículo 435° [del C.P.C.] y siempre que se trate de terrenos rurales, se realizará igualmente notificación por radiodifusión por cinco días consecutivos como dispone el Artículo 169° [del C.P.C.]”

El artículo 435 del Código Procesal Civil trata sobre el emplazamiento a emplazado indeterminado o incierto o con domicilio o residencia desconocida, en los términos siguientes: “Cuando la demanda se dirige contra personas indeterminadas o incorrectas, el emplazamiento deberá alcanzar a todos los habilitados para contradecir y se hará mediante edicto, conforme a lo dispuesto en los Artículos 165°, 166°, 167° y 168° [del C.P.C.] bajo apercibimiento de nombrárseles curador procesal.

También se les nombrará curadores procesales cuando el solicitante desconoce el domicilio del emplazado; es por ello que previo a dicho apercibimiento se realizará la notificación mediante edicto.

Para el emplazamiento se fijará de acuerdo a cada vía procedimental, en ningún caso excederá a setenta días si el emplazado se encuentra en la nación, ni de noventa si se encontrara fuera del país o ya sea que se trate de ciudadanos desconocidos e inciertos.

3.1.13. Intervención del ministerio público en la acción de deslinde.

En los casos previstos en el segundo párrafo del artículo 506 del Código Procesal civil (es preciso indicar que, cuando la solicitud se rija contra emplazados indeterminados o inciertos o con domicilio o residencia desconocidos- remisión al art. 435 del C.P.C.; además cuando se trate de terrenos rurales), asimismo cuando el demandado esté declarado rebelde en el proceso, se solicita dictamen del Ministerio Público ello debe de ser

antes de que se emite sentencia. El dictamen estará remitido dentro de diez días, bajo responsabilidad.

Ello conforme a lo establecido en el artículo 507 del Código Procesal Civil.

3.1.14. La prueba en la acción de deslinde.

Peña Guzmán, manifiesta acerca de la manera de determinar la línea divisoria en el deslinde, que:

“... Una vez reunidos todos los antecedentes debe el juez determinar cuál es el lugar por donde debe pasar la línea divisora, tomando en consideración los títulos que cada uno de los linderos hubiera presentado, en los que constaren la extensión y los límites de los respectivos fundos, a lo que debe agregarse cualquier otro diligencia tendiente a su determinación como ser dictámenes periciales, convenios relativos a algún acto de participación, anotaciones en oficinas o registros catastrales, etcétera.

(...) Además de los títulos de propiedad de cada linderero, puede también establecerse los límites de las heredades por antiguos marcas, como ser restos de postes o mojones que el tiempo hubiera deteriorado y por la posesión que cualquiera de los linderos probare haber tenido y si, a pesar de ello, no se lograre dicho propósito se faculta el juez para ubicarla donde considere más convincente, consultando los dictados de la equidad y de su buen saber y entender”. (PEÑA, 1973).

Trabucchi enseña que “... se trata (el deslinde) de una acción caracterizada por su “duplicidad”, ya que en las misma las partes gozan una analogía y recíproca posición de pretensión y defensa, por lo que no se las aplica el criterio general de *actore non probante, reus absolvitur*. Si el accionante no demuestra fundadamente su pretensión la situación quedará como al principio, hasta tanto que una de las dos partes no logre demostrar el título de su derecho prevalente (...) ¿Cómo se demostrará la extensión del título propio? Se admiten todo y cada una de los medios de prueba: será relevante el hecho de la posesión, se puede invocar costumbres acerca de la recíproca de los fondos, es posible presentar

testimonios acerca de la antigua colocación de los mojones, etc.” (TRABUCHI, 1967).

En este caso según el procedimiento para rectificar o delimitar de áreas o linderos (deslinde); los justiciables oportunamente harán uso de los medios probatorios establecidos en el Código Procesal Civil, a fin de confirmar los hechos que se solicitan, incumbir recalcar los exigidos al solicitante en el artículo 505 de dicho cuerpo legal (artículo que es adaptable a los procesos de título supletorio y prescripción adquisitiva), entre los que se hallan los siguientes:

- Prueba documental: 1° Planos de ubicación y perimétricos remitidos por ingeniero o arquitecto colegiado y correctamente firmados por la autoridad municipal o administrativa que corresponde debido a la naturaleza del predio; 2° certificación municipal o administrativa sobre el ciudadano que figura como propietario o poseedor del predio; 3° comprobantes de pago de los tributos que afectan al predio, siempre que el Magistrado suponga necesaria su admisibilidad. Estos de conformidad con el art. 505 inc.2 del C.P.C.; y 4° copia literal de los asientos registrales respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de rústicos, o certificación que los bienes no se encuentran inscritos (art. 505 inc.3 del C.P.C).
- Declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años según al art. 505 inc. 4 del C.P.C.
- Inspección judicial del bien de conformidad con art. 505 inc. 5 del C.P.C.

3.1.15. La sentencia en la acción de deslinde.

En este proceso la resolución final (sentencia) debe disponer, que se dé la rectificación del área o lindero que se solicita o se llega a determinar su delimitación, lo cual se realizará en la etapa que corresponde ello es la ejecución de sentencia.

Lino palacio al respecto señala que: al momento de la emisión de la sentencia que declara el deslinde, lo que corresponde será practicar el amojonamiento, ello quiere decir la colocación de señales que indiquen la

delimitación el cual se separa a los terrenos contiguos, cuya eventual remoción por cualquiera de los colindantes, es susceptible de fundamentar un interdicto o una pretensión posesoria” (PALACIO, 1983).

Peña Guzmán pone en manifiesto que “... el principal fin del deslinde es el poner fin al condominio por confusión de límites creado por la ley, quedando determinada la línea divisora, en adelante y en forma definitiva, pero aun cuando se reconoce que la sentencia pasa a tener autoridad de cosa juzgada, nada impedirá que renaciera el derecho a pedir el deslinde, en caso que las marcas del mismo hubieran desaparecido” (PEÑA, 1973).

Con el pronunciamiento de la resolución de la sentencia se pone fin al determinado proceso de rectificación de áreas y linderos el cual se desarrolla en vía del proceso abreviado, ya que este establece plazos breves, es de menor complejidad desde el punto de vista formal y tiene limitación de recursos para la tramitación de la pretensión solicitada; por lo que en la realidad que se vive en el país en lo que respecta a justicia los plazos se vuelven cada vez más extensos en cuanto a dinero y tiempo, pues no se le da la verdadera seguridad jurídica a los propietarios que tramitan el proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales.

3.1.16. PROPIEDAD:

Aquel ciudadano que ejercita alguna o todas las facultades que son inherentes al dominio con el cual cuenta con el derecho de disponer de un bien suscrito a su nombre en el Registro de Propiedad.

En el código civil vigente en su artículo 923° lo define así:

“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”.

Gunther Gonzales expresa que: “La propiedad es el derecho individual de disfrute, exclusivo, excluyente y perpetuo, que recae sobre bienes, que se

impone sobre el estado y los terceros, pero cuyo ejercicio, en todos sus aspectos, requiere concordarse, limitarse o restringirse por virtud de los intereses colectivos que la sociedad considere principales para su formación y desarrollo, mediante la cláusula general del bien común.

El derecho de propiedad concede diversos privilegios y facultades, el cual se consideran de la siguiente manera:

- i. Disfrute en sentido amplio, o libertad para ejercitar actos materiales de uso o disfrute de la cosa misma,
- ii. Disposición, o poder para transferir o modificar ya se parcial o la totalidad del Derecho.
- iii. Garantía, o conjunto de mecanismos de protección que consienten objetar las interrupciones del Estado o de terceros. (GONZALES BARRON, 2018).

3.1.17. DERECHOS REALES:

Es la facultad que tiene una persona sobre un bien y que es discutible ante terceros.

El derecho real viene a ser el poder que se obtiene sobre un bien ya sea de manera directa e inmediata, que otorga a su titular dominio, bien pleno (propiedad), o bien parcial (derecho real en cosa ajena) sobre aquella, de manera que en el entorno del poder que se concede (modifica según el derecho real de que se presente), tiene la cosa subordinado a su dominación.

Como indica Morales Hervias citado por Gonzales Barrón que: “las personas requieren de diversos bienes a fin de que se satisfagan sus necesidades, así que cuando se reconoce dicho interés a través del sistema jurídico, es allí donde nace un derecho subjetivo. En tal sentido, el derecho real es un enfoque o situación jurídica que garantiza de manera inmediata el interés de los seres humanos para llegar a obtener el disfrute individual o de las distintas utilidades sobre un bien, por tal coexistencia en el orden social, por lo que

cabe reconocer la multiplicidad de vinculaciones potenciales con los terceros”. (GONZALES BARRON, 2018).

3.1.18. REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

Es preciso manifestar que dicho registro juega un papel muy importante, pues por medio de una certificación registral se puede observar la discrepancia que existe en un inmueble en el área que tiene físicamente y la que aparece en su inscripción en el registro, diferencias que se hacen necesario corregir mediante un proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales, ello es en la vía notarial, para que su trámite sea más ágil que el que existe en el órgano judicial.

3.1.19. REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Es aquella entidad establecida por el Estado, en el cual en ella se registran actos y hechos, contratos de los particulares y resoluciones que emitan las autoridades; con el objetivo de otorgar Fé, y la finalidad de poder asegurar los derechos que de ellos se derivan.

En el Registro de la Propiedad Inmueble se asienta la inscripción originaria del predio determinado (inmatriculación). En ella además registran aquellas transformaciones, transferencias, cargas y posibles gravámenes con las que pueda contar, y aquellos actos que se puedan generar y que son materia de inscripción.

Dentro del Registro de la Propiedad Inmueble ella recoge 3 registros; de ellos es: El registro de predios en el cual están comprendidas el registro predial urbano y la Sección Especial de Predios Rurales, en aquel registro se asientan las transferencias de propiedad, declaraciones de fabricación. Urbanizaciones, hipoteca, primeras de dominio, embargos y demandas referidas a terrenos rústicos y otros derechos o actos relativos a bienes inmuebles urbanos y rurales. En merito a la unión se llega a inscribir aquel derecho de propiedad que obtienen y otros derechos o actos relativos a terrenos de urbanizaciones populares, pueblos jóvenes, entre otros; así como

también la inscripción del derecho de posesión de terrenos rústicos, entre otros.

Nuestro código civil en el título II del libro noveno acoge lo siguiente:

Artículo 2018°.- Primera inscripción de dominio

Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

Artículo 2019°.- Actos y derechos inscribibles

Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

CONCORDANCIAS: R.N°540-2003-SUNARP-SN, Reglam. Insc.Reg. Predios, Art. 2.

3.1.20. AMBITO DE LA JURISDICCION VOLUNTARIA.

En cuanto a jurisdicción voluntaria cabe manifestar que ella está caracterizada a que los asuntos que se obtienen con cuentan con litis entre las personas que promueven el trámite, se da origen desde el momento que los hombres tuvieron la necesidad de poder tener una eficaz y pronta solución a sus conflicto.

Según MONROY GALVEZ citado por DIAZ DIAZ señala que: la jurisdicción es aquel poder- deber del Estado, conocido para corregir problemas inter subjetivos de intereses dentro del derecho civil, llegar a intervenir en las conductas antisociales (derecho penal: delitos o faltas) y la constitucionalidad normativa-tribunal de Garantías Constitucionales, en forma exclusiva y definitiva, a través de órganos especializados- jurisdiccionales- que aplican el derecho que corresponde al caso correcto , utilizando su imperio para que sus decisiones se cumplan de manera ineludible, y originando mediante ellas una cultura de la paz en la sociedad en cuanto a justicia”.

Se caracteriza por ser: Pública, Autónoma, Única, Exclusiva, Independiente e Indelegable. (DIAZ DIAZ, 2006)

Para llegar a ejercer el notariado se necesita: 1) Ser peruano de nacimiento, 2) Ser abogado, 3) tener capacidad de ejercicio de sus derechos civiles, 4) Tener conducta moral intachable, 5) Estar físicamente apto para el ejercicio del cargo, 6) No haber sido condenado por delito doloso, 7) No tener parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, 8) Con notario en ejercicio en la provincia a la cual se presenta.

(...) “la jurisdicción voluntaria es aquella en la cual las relaciones y voluntades de las partes no están en conflicto, y aun cuando no deja de haber intereses de alguna manera opuestos en la celebración de los actos jurídicos, estos se manifiestan convergentes, integrados no excluyentes. La jurisdicción

voluntaria se ejercita a solicitud y consentimiento simultaneo de dos o más partes, ante lo cual el titular de esta jurisdicción (principalmente el notario e impropriamente el Juez.) luego de arreglar a derecho tales voluntades los reviste de la formalidad necesaria para su eficiencia y efectos jurídicos pertinentes.”. (DIAZ DIAZ, 2006).

Por todo lo expuesto se llega a establecer que la jurisdicción voluntaria se conforma por todos aquellos asuntos en los que la ley establece los procedimientos específicos a seguir, que tienen la peculiaridad de no existir controversia o litis y que faculta al notario o al juez para tramitarlos con los requisitos que al efecto se han consignados dentro de las normas legales que los regulan, con el propósito de descargar el volumen de trabajo en los despachos judiciales y poder ampliar la función del notario, produciendo resultados beneficiosos para todos los que de una u otra manera tienen participación dentro de él.

3.1.21. LA FUNCIÓN NOTARIAL:

Esta función abarca con gran frecuencia una Función Pública el cual está realizada por el Notario, y esta consiste en recibir, analizar y poder brindar la mejor forma legal a aquella voluntad de los solicitantes redactando los instrumentos apropiados para tal fin, confiriéndoles legitimidad, archivando dichos instrumentos originales de los que puedan emitir y destinando copias que acrediten el contenido que se expida. Es preciso mencionar que también está facultado para conocer, tramitar y poder resolver aquellos procesos que no tienen contienda, conocido también como asunto de jurisdicción voluntaria.

Según Diaz Diaz la función notarial cuenta con dos alcances: la primera que tiene un representación institucional y la segunda referente a actividad y faculta con la que cuenta el notario, entendidas como tales no solo lo que establece categóricamente la legislación positiva, sino todo lo inherente a dicha función que no esté prohibido por aquella. (DIAZ DIAZ, 2006).

Cabe aclarar que la función notarial es de naturaleza jurídica, creada esencialmente para generar la actividad del notario y tiene un desarrollo evolutivo.

Martines Segovia citado por Díaz Díaz, expresa que la función notarial llega a ser aquella función documental y con independencia jurídica pero además es privada, ya que ello es a solicitud de las partes interesadas acudiendo a peticionar algún asunto que no tiene contienda; aquella solicitud debe de calificarse y establecerse de acuerdo a lo que establece los preceptos legales a fin de gestionar valor, seguridad y la subsistencia de hechos y derechos de acuerdo a los intereses jurídicos de los ciudadanos. (DIAZ DIAZ, 2006).

Para Castan y Tobeñas, citado por Ciro Galvez, “La función notarial es la participación del notario como administrador de aquellas celebraciones de los actos jurídicos, con el deber de advertir, enseñar y manifestar la forma, el contenido y consecuencias de los actos. (GALVEZ HERRERA , 1980).

La función notarial es toda aquella actividad delegada a los notarios por el estado, con la finalidad de interpretar el derecho positivo, para que pueda dar soluciones a los problemas inminentemente sociales; tiene la facultad de aconsejar, redactar, constatar y autorizar, teniendo presente que sus resoluciones firmes tienen la calidad de cosa juzgada.

CARACTERISTICAS DE LA FUNCION NOTARIAL

El Art. 3 de la Ley del Notariado desprende que las características de la función notarial son: AUTONOMA, EXCLUSIVA, E IMPARCIAL.

Diaz Diaz menciona que: por su naturaleza, formalidad y demás cualidades, doctrinariamente se establece las siguientes características:

- a. **“Es una función profesional del derecho;** mediante la cual no solo se dará una adecuada aplicación del mismo, sino que

contribuirá a su perfección y desarrollo, particularmente del Derecho Notarial.

- b. Es una función pública;** por cuanto se ejerce a nombre del Poder Público que representa el Estado.
- c. Es una Función Receptiva de la voluntad** y peticiones pertinentes de la colectividad
- d. Es una Función Interpretadora,** también de la voluntad de las partes o colectividad en la celebración de los actos jurídicos.
- e. Es una Función Formalizadora;** consistente en dar la forma legal y solemnidades necesarias a los actos jurídicos.
- f. Es una Función Redactora,** de todos los instrumentos, adecuándolos a la voluntad de las partes y al orden jurídico.
- g. Es una Función Autenticante;** tanto de los instrumentos como de hechos
- h. Es función Fedante,** la misma que tiene carácter público y se evidencia con la expedición de copias de los instrumentos, así como con la comprobación de hechos
- i. Es rogativa,** pues se inicia y sigue a instancia de la parte
- j. Es Intervolente;** es decir entre partes con intereses coincidentes o conciliables.
- k. Es técnico – jurídica,** dado a la necesidad de formalizar jurídicamente la voluntad de las partes
- l. Es cuatelar o preventiva,** tiende a impedir el conflicto entre las partes.

- m. Es función conciliadora**, por cuanto mediante el asesoramiento equilibrado e imparcial, se supera los conflictos o intereses encontrados de las partes.
- n. Es función asesora**, la tutela jurídica del estado encuentra su más amplio cauce a través del notario, quien es y debe ser un consejero por antonomasia.
- o. Es función antilitigiosa**, ya que es una correcta u adecuada función notarial evitará los litigios, contribuyendo con ello a la paz social.⁶
- p. Es función antiburocrática**, el notariado es una de las pocas instituciones que no ha caído en la generalizada burocratización de la administración pública, y cumple con celeridad su función” (DIAZ DIAZ, 2006).

La actividad que realiza el Notario, se puede encuadrar en la actuación liberal de la profesión o en la acción facultada por el Estado. Es la actividad de la profesión en el auténtico y real ámbito, el cual el Notario desarrolla y ejerce su actividad; tal como se establece en el artículo 2 de la ley del Notariado define al notario y a la función básica que este desempeña:

"Artículo 2.- El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también corresponde la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en la ley de la materia."

Se puede apreciar del precitado artículo de la Ley del Notariado, que este hace una verdadera y justa definición del notario; en cuanto manifiesta que es UN PROFESIONAL DEL DERECHO; en el cual no limita sus facultades y hace extensiva estas, ya que este tiene la facultad de dar fe pública notarial.

La Comisión de Asuntos Americanos, en el Encuentro Internacional del Notario Americano celebrado en Lima en 1972, hizo la siguiente declaración:

“La formación jurídica del Notario Latino debe asegurar la posibilidad del ejercicio integral de su función, tanto en el aspecto autenticante, como desarrollando en beneficio del medio social al que pertenece una fecunda labor de asesoramiento, legalidad, eficacia, economía y celeridad” (FLORES BARRON, 1982)

Según Enrique Jiménez manifiesta que: El notario es uno de los profesionales del derecho; quien ejerce una función pública para consolidar la presunción de verdad, los actos en que intercede, a fin de colaborar en la correcta formación de los actos jurídicos, así como para autorizar y poder llegar a dar forma legal a los negocios o actos jurídicos particulares; cuya competencia solo por razones históricas se hallan sustraídos de la llamada jurisdicción voluntarias. Jimenez Arnau, 1944.

DIAZ DIAZ, indica que: Notario es un nombre de contenido jurídico y, por tanto sujeto a un desarrollo evolutivo, de allí que los conceptos y definiciones del Notario sean diversos en relación a la época y a los tratadistas que han abordado el tema. Con tal aclaración trataremos de dar más que una definición, una idea o concepto de notario.

En el Perú los requisitos para ser notario según la Ley del Notariado son:

"Artículo 10.- Para postular al cargo de notario se requiere:

- a) Ser peruano de nacimiento;
- b) Ser abogado;
- c) Tener capacidad de ejercicio de sus derechos civiles;
- d) Tener conducta moral intachable;
- e) Estar físicamente apto para el cargo; y,
- f) No haber sido condenado por delito doloso."

La finalidad de proyectar la ley de incorporación del proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales en la vía notarial, es corregir los errores de medición que se emergen inscritos en el Registro de Propiedad de los bienes inmuebles rurales, para otorgarles a los dueños de dichos bienes rurales, la protección, los derechos que les corresponden y que las leyes de nuestro país garantizan.

1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿En qué medida la incorporación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales a la vía notarial permitirá la celeridad procesal frente a la congestión de los despachos judiciales?

1.4 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL PROBLEMA

La Rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales es un proceso que se realizara a solicitud de parte, exactamente en el inciso 3) del artículo 504° del Código Procesal Civil establece la definición legal del proceso en comento, manifestando “textualmente dicho inciso que se tramita como proceso abreviado la demanda que formula el propietario o poseedor para que se rectifiquen el área o los linderos, o para que se limiten estos mediante deslinde.” GACETA CIVIL Y PROCESAL CIVIL,(2015. Pag.407)

En principio, mediante este proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales, no solo se consigue la reducción o el aumento de la extensión del predio, sino el reconocimiento de las medidas reales de lo que corresponde al bien inmueble y de las que se encuentran en la Partida Registral. Actualmente solo se puede tramitar este proceso en la vía judicial, la cual genera en muchos casos la falta de celeridad en el procedimiento, debido a la elevada carga procesal con la que cuenta el Órgano jurisdiccional nuestro País, esto genera un trámite desmedido en lo que respecta a tiempo y dinero.

Se debe tener presente lo que dispone el artículo 13 de la ley 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones; constituye tres plebiscitos para realizar la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de terrenos, el cual se detalla en forma siguiente:

a) **Por mutuo acuerdo:** *Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.* b) **Procedimiento Notarial:** *Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los Artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.* c) **Procedimiento Judicial:** *Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los Artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.*

Esta rectificación se concreta mediante la verificación del predio y poder comprobar el área, linderos y medidas perimétricas, en el que dicho documento que dará fe, sean apreciados como legítimos y el contenido se dé por original, todo esto mientras no se manifieste lo contrario; si bien es cierto este procedimiento se puede tramitar en vía notarial, ello es que solo se realizará de bienes inmuebles urbanos; pues se está excluyendo al notario de poder conocer de procedimiento la rectificación de áreas de predios rurales, además se les está limitando a los propietarios de los predios rural de tramitar este proceso de una manera más rápida para poder rectificar errores que existen en las áreas reales de sus predios afectadas, y de gozar de los beneficios que vendría consigo ante la regulación de este proceso en la vía notarial, a ello se debe señalar que existirá una agilización del procedimiento (celeridad procesal) y así satisfacer la pretensión solicitada por los propietarios afectados con las áreas de sus predios.

1.5 HIPÓTESIS

Resulta adecuada la solución al incorporar el proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales a la Vía Notarial, dado que es una herramienta jurídica que va a aportar a la descongestionar la elevada carga procesal que existe en el órgano judicial y con ello se amplía la función notarial, otorgándole la facultad al notario para que pueda tramitar el presente proceso ante su despacho.

1.6 OBJETIVOS

1.6.1 Objetivo General:

1. Proponer la regulación en vía notarial del proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales ampliando la ley de competencia notarial, Ley N° 26662.

1.6.2 Objetivos Específicos:

1. Analizar el proceso de rectificación de áreas y linderos de predios rurales.
2. Evaluar si existirá la agilización de la tramitación del proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales en la vía notarial.
3. Determinar la eficacia de la incorporación del proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales a la vía notarial, como aporte para disminuir la carga procesal de los despachos judiciales.
4. Verificar la posibilidad de tramitar el proceso de rectificación de áreas de predios rurales en sede notarial.

II. MATERIAL Y METODOS

2.1 Tipo y diseño de la investigación.

2.1.1 Tipo de la investigación:

Respecto al diseño en esta investigación, principalmente será descriptiva ya que se realizará un análisis detallado del problema planteado en esta investigación, para dar a entender el trámite de rectificación de áreas y medidas perimétricas de terrenos rurales en la vía notarial ayudará a evitar trámites innecesarios y aportaran a asegurar la garantía del derecho a la Propiedad.

Igualmente se ejecutó el método deductivo, ya que a través de ello ha permitido deducir la hipótesis, así como la justificación e importancia de la presente investigación, determinando del porqué de la realización del proyecto, en qué medida podría contribuir con la eficacia jurídica.

2.1.2 Diseño de la investigación:

En la realización del presente trabajo será cualitativa, ya que ha recogido la información basada en la observación de comportamientos de los colindantes que presentan este tipo de problemas, discursos, así como las respuestas que coadyuvaron a la interpretación de los resultados.

2.2 Población y muestra.

2.2.1 Población:

La presente población está referida a los ciudadanos que tramitan o hayan tramitado los procesos de rectificación de áreas y linderos de bienes inmuebles rurales los mismos que han recurrido a la vía judicial en la provincia de Chiclayo, está confirmado por 4050 Abogados, especialistas 320, realizando la formulada dada por el docente me arroja un total de 185 abogados a encuestar.

2.2.2 Muestra:

La muestra de estudio estará conformada por 185 profesionales entre ellos abogados, jueces, fiscales especialista en materia civil.

FORMULA

$$n = \frac{Z^2 PQN}{E^2 (N-1) + Z^2 PQ}$$

Dónde:

N = 412

Z = 1.96

P = 0.15

Q = 0.85

E = 0.05

Z = 1.96

“El 95% de confianza de nuestro estudio”

2.3 Variables, Operacionalización.

Variables	Definición Conceptual	Dimensiones	Indicadores	Ítem/ Instrumento
V. Independiente PROCESO DE RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE PREDIOS RURALES.	“...Es aquella que puede interponer el poseedor de terrenos cuyos límites se hallan confundidos con los de un terreno colindante, a fin de que los límites confusos se investiguen, demarquen y amojonen (...)”. (Palacio, 1983)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eficacia ▪ Celeridad procesal ▪ Carga procesal 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Doctrina ▪ Jurisprudencia ▪ Código Civil ▪ Sentencias ▪ Recursos 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrevista ▪ Encuesta
V. Dependiente FUNCIÓN NOTARIAL	“La función notarial tiene dos acepciones: una de carácter institucional y otra de relativa a la facultad o actividad notarial, entendidas como tales no solo lo que prescribe taxativamente la legislación positiva, sino todo lo inherente a dicha función que no esté prohibido por aquella”. (DIAZ DIAZ, 2006).	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Principio de Rogación ▪ Principio de inmediatez ▪ Principio de legalidad 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Constitución ▪ Leyes ▪ Teorías 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrevista

2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.

Para la recaudación de datos ante la posible incorporación del proceso de rectificación de áreas y linderos la vía notarial, se utilizará encuestas y análisis de la norma civil así como la ley notarial, para poder llegar a lograr los objetivos del presente proyecto:

- ✓ Encuesta: Ficha de encuesta que se realizara a los ciudadanos y abogados.
- ✓ Entrevista: Es la técnica que se utiliza para determinar tendencias en el objeto de estudio. Averiguar datos específicos sobre la información que se requiere. Selección previa a quien o quienes se va a realizar en este caso solo a especialistas que estén involucrados con el contenido del presente trabajo.
- ✓ Fichaje: Es aquella técnica el cual nos puede permitir recopilar información teóricas basadas en comentarios, opiniones que se buscan en tesis, revistas, artículos científicos.

Los instrumentos empleados para la ayuda en la presente investigación son los siguientes:

- ✓ Libros
- ✓ Cuestionario.
- ✓ Paginas virtuales.
- ✓ Cuadros Estadísticos
- ✓ Análisis normativo.

2.5 Procedimientos de análisis de datos.

El método de análisis a usar para la recolección de datos y obtener los resultados y se procederá a analizar los datos que se obtuvieron en esta investigación que es materia del presente trabajo, con la finalidad de generar resultados ordenados, teniendo como base los objetivos e hipótesis planteados en la investigación. El tipo de método a emplear para el análisis de los datos obtenidos, es cuantitativo, ya que este método permitirá el estudio de los de los procesos de rectificación de áreas y linderos en el Poder Judicial; por tanto las herramientas estadísticas a

emplearse para la interpretación de resultados son los cuadros estadísticos generados en el programa Excel los cuales van a ser interpretados, para poder comprobar si se cumple con los objetivos e hipótesis planteados.

2.6 Aspectos Éticos.

Según el informe Belmopt, los principios éticos elegidos son:

Los principios éticos esenciales, refiere aquellos métodos generales que ayudan a señalar mucho los criterios éticos y hechos individuales de las conductas humanas.

Contamos con tres principios de los cuales son de suma importancia para la ética del ser humano:

✓ **Respeto a las personas:**

El presente principio puede alcanzar por lo menos 2 afirmaciones éticas; la primera refiere a que las personas deben de ser consideradas y asistidas como seres humanos libres; la siguiente alude a que todos los individuos cuya libertad es limitada tienen el derecho a ser protegida y garantizada. Dicho principio enmarca exactamente en dos prerequisites morales distintos: el que busca la emancipación y del que requiere el amparo de los que su independencia se ve oprimida.

Respetar aquella independencia involucra otorgar valor, argumentos y opciones de los ciudadanos autónomas e inhibirse de poner obstáculos a sus actos a no ser que sean dañinos para los demás, así como dar facilidades a que ellos pueden realizar actos beneficiosos y que se enmarque en corto tiempo y que no les demanden de gastos elevados, respetando la libertad en todos sus extremos.

El nivel de seguridad debe de estar pendiente a todo lo que concierne del posible peligro al que están expuestos para no llegar al sufrimiento de las consecuencias de los daños y la posibilidad de alcanzar un bien.

El dictamen con el que se determina si una persona carece de libertad debería ser reexaminado constantemente y cambiara según la variedad de las situaciones. La gran parte de averiguaciones dirigidas a seres humanos, el respeto a los mismos, requiere que los individuos se sometan a dicha investigación de manera voluntaria y con la debida información.

✓ **Beneficencia:**

El trato a las personas es ético, no sólo se les debe proteger del daño sino que se respete libertad de expresión y la manera en que ellos quieren realizar sus actos y de esta manera poder certificar y dar seguridad a su prosperidad. El presente principio abarca actos de los cuales puede favorecer de manera más precisa a los interesados que necesitan ser beneficiados con un proceso del cual delimitan sus áreas reales que verdaderamente corresponden a sus predios.

Este principio se complementa con dos reglas generales que son:

1. No causar ningún daño y
2. Maximizar los beneficios posibles y disminuir los posibles daños

El hecho de no causar daño es un principio esencial de la ética y en este proceso se manifiesta mientras el propietario se ve afectado cuando no se delimitan bien las áreas y/o medidas perimétricas que realmente tiene su bien inmueble que se encuentra en el campo.

✓ **Justicia:**

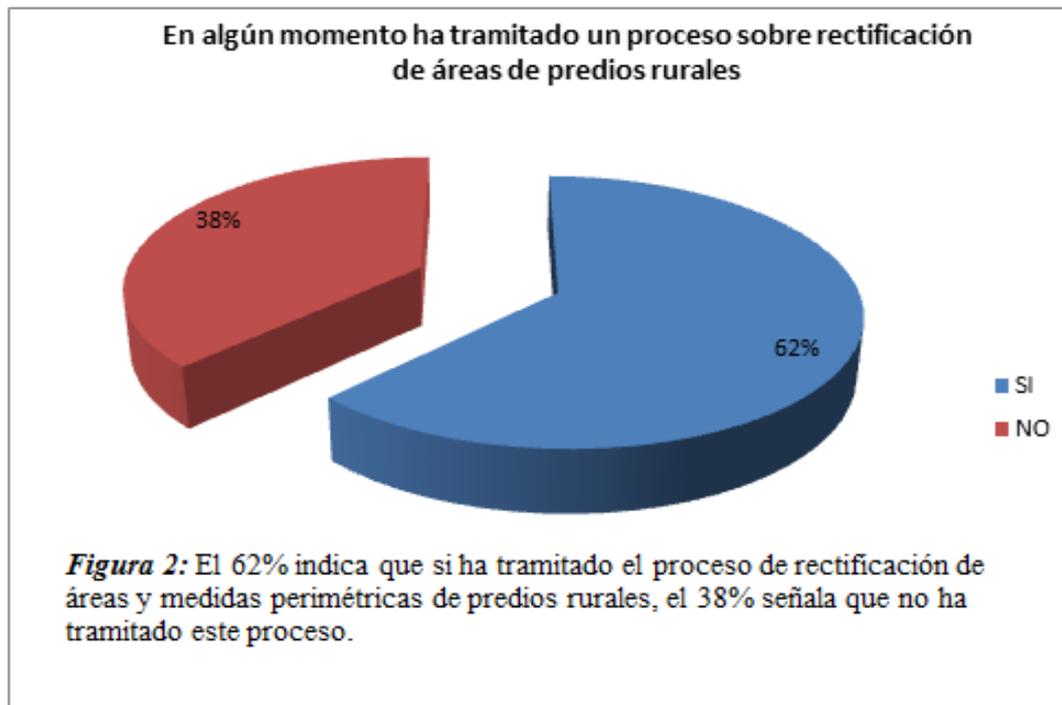
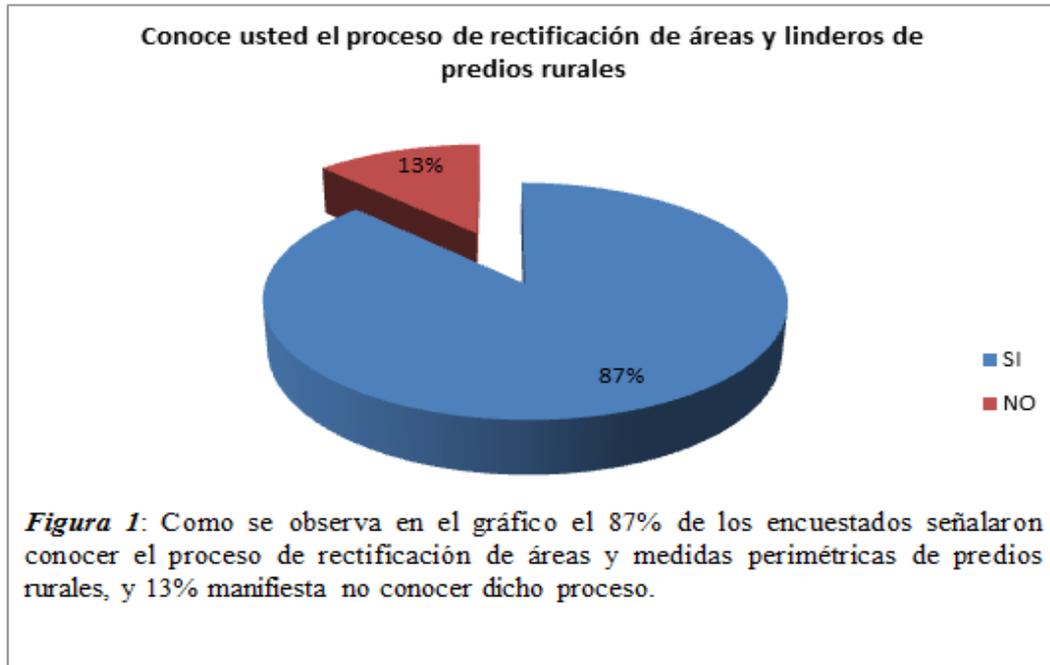
Toda equidad manifiesta justicia, ante ello no se debe privar a un sujeto de sus derechos, sin que exista un motivo o razón para ello.

Existen diversas enunciaciones que están aprobadas en cuanto a la contingente de cargas y beneficios, las cuales son: A cada persona una parte por igual, a cada persona según su mérito, a cada persona según su necesidad individual, a cada persona según su propio esfuerzo, a cada persona según su contribución a la sociedad.

La justicia en el presente trabajo se manifiesta cuando la legislación otorga a los interesados una manera más eficiente y ágil de realizar un proceso en diversas vías procedimentales.

III. RESULTADOS

3.1. Tablas y Figuras



Qué tiempo conlleva su proceso

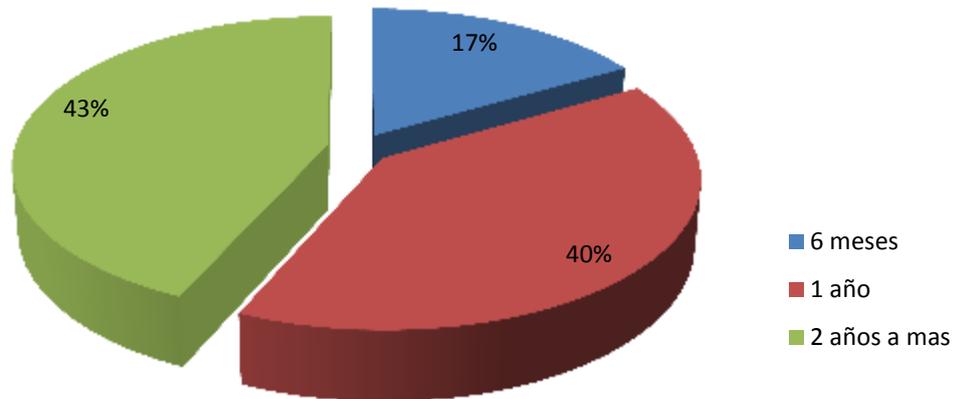


Figura 3: Se indica que el 40% conlleva su proceso un año, el 43% dos años a más y solo el 17% seis meses.

Tiene conocimiento en donde se puede tramitar este proceso

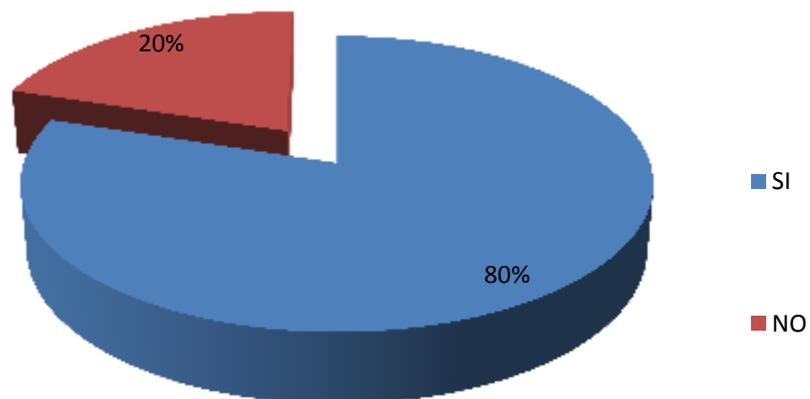


Figura 4: Se observa que el 80% respondió que si sabía dónde se tramitaba este proceso, el 20% indicó negativamente.

**Está de acuerdo con la forma en que se lleva el proceso de
rectificación de áreas en la vía judicial**

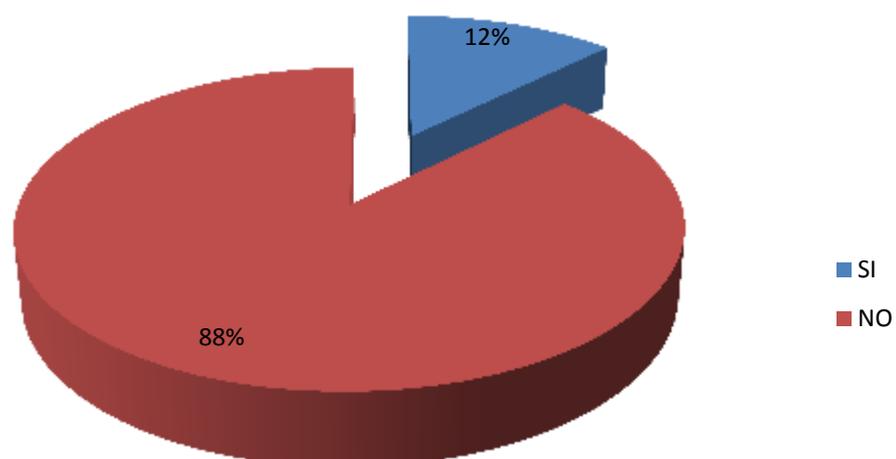


Figura 5: El 88% manifestó que no está de acuerdo con la forma en que se lleva este proceso en la vía judicial, el 12% manifiesta si estar de acuerdo.

**Cree usted que se le da verdadera importancia a la tramitación de
este proceso en el poder judicial**

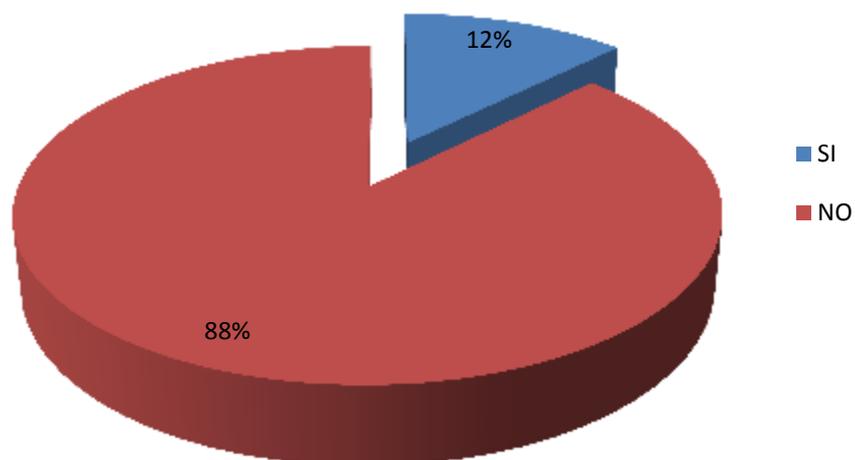


Figura 6: El 88% indica que no se le da la debida importancia a estos procesos, el 12% manifiesta que si se le da importancia.

Porque cree que estos procesos demoran en su trámite

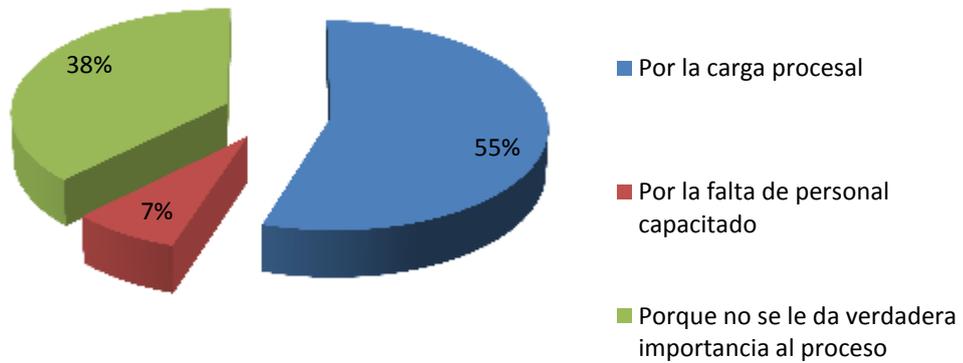


Figura 7: El 55% señaló que se debe a la carga procesal, el 38% porque no se le da verdadera importancia al proceso y el 7 % indico que es debido a la falta del personal capacitado.

Estaría de acuerdo en que se desarrolle este proceso en la vía notarial

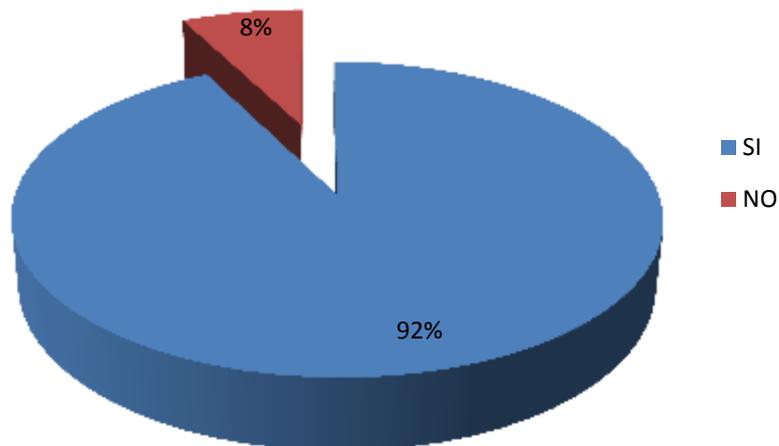


Figura 8: Como se precisa el 92% manifestó estar de acuerdo y el 8% no está de acuerdo.

Al llevar el presente proceso a la vía notarial, cree usted que existiría celeridad en el proceso

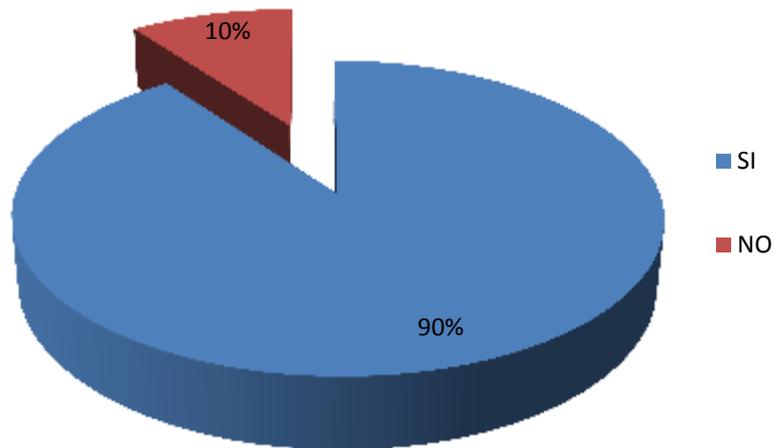


Figura 9: El 90% señala que si existiría celeridad en los procesos y el 10% indico que no.

Cómo considera que sería económicamente este proceso si lo desarrollaría un notario

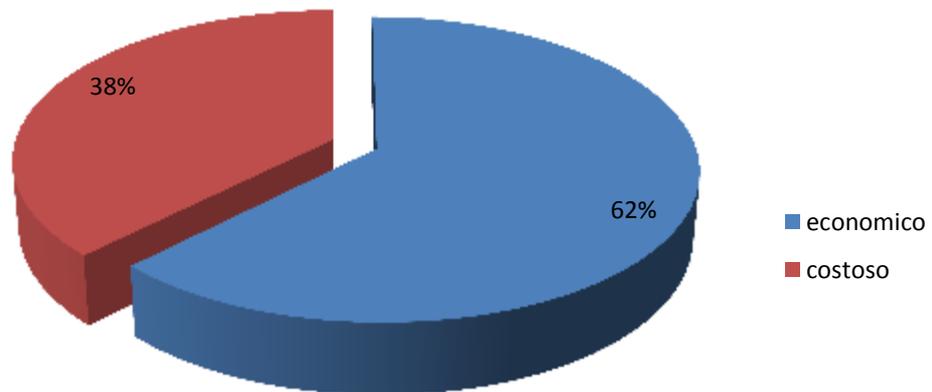


Figura 10: El 62% indico que sería económico y el 38% señala que sería costoso este proceso.

3.2. Discusión De Resultados

3.1.1. Se analizó el marco teórico y conceptual de la incorporación del proceso de rectificación de áreas y linderos en la vía notarial.

De acuerdo a lo emanado de los resultados del cuestionario que se aplicó a los informantes a través de preguntas referente a cuanto conocen del tema, primero se tuvo que analizar el marco teórico y conceptual sobre la incorporación de dicho proceso a la vía notarial, para que se pueda valorar qué interrogantes deberían ser importantes para llegar a tener una información eficiente por parte de los informantes acerca de sus conocimientos sobre el tema que es materia de problemática de la presente investigación; siendo así, se cuestionó sobre si conocían el proceso de rectificación de áreas y linderos predios rurales, de igual manera se interrogo a los mismos si en algún momento han tramitado este proceso, concluyendo los resultados se logra conocer que los informantes, quienes son los afectados directamente con la inseguridad jurídica en los procesos que se tramitan ante Poder Judicial, algunos de ellos están inducidos en el tema por los procesos que llevan con la entidad pública su conocimiento es regular de la mayoría de los informantes en cuanto al proceso de rectificación de áreas y linderos de predios, por otro lado existe un porcentaje alto de informantes que han tramitado este proceso en la vía judicial, sabiendo y manifestando que sus derechos no están siendo administrados de una manera eficaz y que se vulnera con ello su seguridad jurídica.

De acuerdo a lo recaudado por intermedios de los informantes se puede afirmar que ellos no están de acuerdo con la manera como se viene tramitando este proceso ya que existe una ineficiente atención y una verdadera falta de importancia a la tramitación de este proceso por parte del Órgano Judicial.

Para Menéndez, D., en la que en su investigación concluye que la inexactitud de celeridad en el proceso interno de la administración en los entes encargados, hace que la rectificación de área de

predios rústicos se convierta en un procedimiento que excede en tiempo y genera más costos.

En comparación a estos resultados la presente investigación busca determinar si la incorporación de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rústicos en la vía notarial aportará a descongestionar los despachos judiciales y disminuir la carga procesal así como también a no exceder en los gastos que este proceso requiere, es aquí donde los informantes en esta investigación son directamente los que están frente inseguridad jurídica que emana del poder judicial; estando a los expuesto en el presente investigación y a fin de contribuir con una alternativa de solución frente a la problemática planteada y para que no se sigan afectando ni vulnerando derechos de los propietarios que solo buscan seguridad jurídica frente a sus bienes inmuebles.

3.1.2. Proponer la regulación en vía notarial del proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales ampliando la ley de competencia notarial, Ley N°26662.

De acuerdo a los resultados que se han podido obtener en la presente investigación en el cual se ha cuestionado a los informantes si estarían de acuerdo con que este proceso se tramita en la vía notarial por lo que aproximadamente un 93% de los informantes manifestó estar de acuerdo además señalaron verbalmente y de forma escrita que existiría celeridad procesal al incorporarse este proceso en la vía notarial.

Jordan Naranjo (2013) en el cual concluyó que: Existe la necesidad de desjudicializar los procesos que no tienen contienda, sin embargo ello no solo como medio de evadir los procesos tortuosamente pesados, onerosos, desnaturalizantes de la justicia, sino para acelerarlos en su tramitación, ya que el notario ecuatoriano esta investido de seguridad jurídica y este además brinda solemnidad de los actos o negocios que realice. Además, se permitió conocer la realidad de los jueces civiles en cuanto su función y la cantidad de procesos que llegan a su despacho, tanto de jurisdicción contencioso como jurisdicción voluntaria, por lo que ellos resuelven y dan preferencia a los asuntos que presentan Litis entre las partes.

Estando los datos claros y precisos se puede verificar que sí es necesaria la regulación en la vía notarial de la ley de rectificación de áreas y linderos de predios rurales ya que con ello se estaría coadyuvando con el sistema judicial y a la vez se estaría ampliando la ley de competencia notarial ya que el notarial es un Profesional en el Derecho el cual puede y tiene la facultad de tramitar los procesos que no tengan un procedimiento engorroso para darles una pronta solución ya que no existe una Litis que resolver, por lo que se puede establecer que existiría seguridad jurídica para los propietarios de dichos la cual podrán realizar un disfrute pleno de sus derechos sobre sus bienes inmuebles rurales. Su aplicación permitirá enmendar errores que existen en las áreas de los predios rurales de un manera más rápida y a la vez económica, que servirá de base para cimentar la seguridad jurídica, progreso de la zona rural.

3.1.3. Determinar si existirá agilización de la tramitación del proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales en la vía notarial.

A partir de los datos obtenidos, acompaño uno de los objetivos del presente proyecto de investigación para ello, se cuestionó a los informantes si tenían conocimiento donde se podía tramitar este proceso para lograr saber si los informantes sabían la realidad de este trámite, además de ello se cuestionó si estaban de acuerdo con la forma en que se lleva el proceso de rectificación de áreas en la vía judicial, de todo ello resulta que la mayoría de los informantes (88%) esta insatisfecha en la forma de la tramitación de este proceso en la vía judicial ya que no existe una verdadera seguridad por parte del poder judicial y que en la actualidad no existe un buen funcionamiento dentro de la administración de justicia frente a sus solicitudes que realizan; se puede deducir por los testimonios expuestos por parte de los propietarios afectados que es inexistente la solución de esta problemática debido a que el personal de dicha entidad judicial no pone empeño en resolver en el tiempo establecido por ley los procesos.

La autora Laura, L. (2016), frecuenta sobre los conceptos, sus funciones, su trámite y procedimientos en vía notarial como proceso no contencioso, que los llevara a comprender y a conocer

la gran importancia del otro mecanismo o la otra forma de realizar una prescripción adquisitiva o una rectificación de áreas, como es la notarial y su principal fin de inscribirla con la finalidad de brindar seguridad jurídica.

En razón a la autora mencionada, su investigación fue fuente para apoyar este objetivo puntualmente, ya que refleja que existe otra forma o mecanismo que aporta al estado frente a las deficiencias que existen en el órgano judicial, esto además aporta a la necesidad de tener conocimiento de manera precisa las diversas formas que cuenta nuestra legislación peruana para poder realizarlo teniendo presente que el notario puede realizar rectificación de áreas y linderos de predios urbanos a fin de garantizar derechos de los propietarios afectados. Más que un instrumento jurídico, es un instrumento que descongestiona a los entes administrativos involucrados y aumenta la función notarial. Su existencia permitirá corregir los errores de área de los bienes inmuebles rústicos en forma ágil y económica, que servirá de base para la seguridad jurídica y el desarrollo del área rural.

3.1.4. Verificar la posibilidad de tramitar el proceso de rectificación de áreas de predios rurales en sede notarial

Para poder ayudar a contribuir con la defensa de los derechos y con la seguridad jurídica es necesario evaluar porque estos procesos demoran en su trámite, resultando así que la mayoría de los informantes manifiestan que es debido a la carga procesal que tiene el órgano judicial, consecuente a ello también se cuestionó a los informantes si estarían de acuerdo en que se desarrolle este proceso en la vía notarial en la que la mayoría de los cuestionados expresaron que estarían de acuerdo añadiendo además su testimonio indicaron que se le daría más énfasis a la tramitación de este proceso ya que no tendrían que esperar tanto tiempo y a la vez se le otorgue la seguridad jurídica que merecen.

El autor Cornejo, U. (2015)., indica que la mayor parte de los propietarios de los bienes inmuebles rurales manifiestan que este procedimiento no se realiza en el plazo que se establece; Los propietarios de los predios en su mayoría afirman que sus propiedades han sido invadidas y que se debería crear un nuevo

método más fácil para delimitar los predios de sus propiedades, por el hecho de que su desconocimiento de los linderos, ocasiona inconvenientes con los límites de los propietarios contiguos a sus predios. Conocen además que el no tener una delimitación clara y precisa de sus propiedades causa diversos problemas de invasión en los predios.

De dicha investigación que ha aportado el autor, podemos afirmar este objetivo ya que, si es necesario implementar estos trámites en la vía notarial, debido a que este otorgaría a los titulares de los predios mayor rapidez en cuanto a la tramitación de la inscripción de sus predios, así mismo generaría más seguridad jurídica, ya que estos titulares no tendrían tal temor y como lo indica el autor de que sus predios sean invadidos, y posteriormente puedan hasta verse inmersos en otros procesos judiciales tales como el desalojo, que lo único que acarrearía es más demora en la inscripción de sus predios rústicos, así mismo se la afectaría ya que este no gozaría a plenitud todos los derechos inherentes que se desprenden de la propiedad ya que existen diversas actividades que se tornan coexistentes con los bienes inmuebles rústicos y, representan la base del desarrollo económico de del país.

En razón a los datos obtenidos, se llega a establecer que los propietarios de predios rurales atraviesan un problema en la cual necesitan fijar los linderos y que al realizar la rectificación y deslinde de estos ante el Notario, les reconocerá una pronta ejecución de sus facultades de uso, goce y disfrute; además de brindarles seguridad jurídica.

3.3. Aporte científico

CONGRESO DE LA REPUBLICA DE PERU

CONSIDERANDO

PRIMERO:

Que la Constitución Política de la Republica de Perú, establece la defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad, son el fin supremo de la sociedad y del Estado, se requiere de la creación de una ley que permite el cumplimiento de dichos deberes, específicamente que fundamente la seguridad jurídica de los propietarios que cuentan con problemas en las áreas de sus predios rurales y que permita el desarrollo en la zona rural.

SEGUNDO:

Que existiendo la imperiosa necesidad de corregir las áreas de los predios rurales de los que aparece en el Registro de la Propiedad Inmueble un área superior a la que real y físicamente cuentan. Puesto que los procedimientos que se utilizan actualmente para la rectificación de áreas y linderos son de competencia Judicial, el cual resulta para el propietario de dichos pedios rurales un trámite oneroso, lento e inaccesible, por lo que corresponde emitir una ley el cual regule un trámite que conlleve un procedimiento genere menos costos, que sea más eficiente y más ágil.

TERCERO:

Que, es deber del Estado Peruano crear el marco jurídico que regule la seguridad jurídica sobre bienes inmuebles, en el contexto de la búsqueda de pronta soluciones a los problemas de rectificación de áreas.

EN CONSECUENCIA:

Por tales consideraciones, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 102° inciso 1. de la Constitución Política de la República de Perú.

DECRETA

PROYECTO LEY DE RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE PREDIOS RURALES EN LA VIA NOTARIAL

Artículo 1º. **Objeto de la ley.** Implantar y enmendar los problemas que sufren los propietarios o poseedores de predios rurales, cuya área real y física sea menor al área que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad. Podrán solicitar ante notario, la tramitación del proceso de rectificación áreas y medidas perimétricas de los mencionados inmuebles, en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente ley.

Artículo 2º. **Acuerdo mutuo.** Para que la rectificación de las áreas de predio rural, pueda tramitarse en la vía notarial, se requiere el consentimiento o acuerdo mutuo de todos los colindantes.

Si alguno de los colindantes, en cualquier momento de la tramitación, manifestare oposición, el notario dejará de seguir conociendo el proceso y dejando constancia en el expediente, remitirá lo actuado al Juzgado correspondiente.

En estos casos, el notario tendrá derecho a percibir los honorarios que hayan sido pactados, o los que dispongan el respectivo Arancel.

Artículo 3º. **Autoridad administrativa.** Para los efectos de la aplicación de la presente ley, la autoridad administrativa será Registro de la Propiedad Inmueble a través de su Registro de Predios.

Artículo 4º. **Actuaciones y resoluciones.** Todas las actuaciones se harán constar en acta notarial, salvo las resoluciones que serán de redacción discrecional, pero deben contener lo siguiente:

- a. Dirección de la oficina del notario;
- b. Lugar y fecha;
- c. La disposición razonada que se dicte, la firma y el sello del notario.

Los avisos y publicaciones, deberán llevar la dirección de la oficina del notario.

Artículo 5°. **Solicitud.** El interesado deberá presentar solicitud firmada por el mismo y autorizada por abogado, al requerir los servicios del notario para iniciar la tramitación del presente proceso, también debe brindar la siguiente información y documentos:

- a. Nombre completo del o de los solicitantes, así como el respectivo documento de identidad;
- b. Dirección del predio, cuya rectificación de área se solicita, con su respectiva copia literal del predio rural;
- c. Relación del área que aparece inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble y la afirmación de que área real es inferior a la inscrita;
- d. Nombre y dirección del Ingeniero Agrónomo medidor que se proponga;
- e. Certificación expedida por el Registro de predios, en la que conste la primera y la última inscripción de dominio del inmueble, cuya rectificación de área se pretende;
- f. Certificado de búsqueda catastral, en la que conste las medidas del inmueble que se pretende rectificar;
- g. Informe de la Municipalidad del lugar donde se encuentra ubicado el predio rurales en el que conste que dicho bien inmueble no se encuentra en la zona urbana y que en encuentra en el área rural.

Artículo 6°. **Medida.** Una vez admitida la solicitud, el notario dictará resolución que dispone el mandato de la medición del predio materia de rectificación de áreas, asimismo nombrará al perito propuesto por el solicitante, quien deberá ser ingeniero agrónomo experto en medición, colegiado activo, profesional al que notificará el respectivo nombramiento para su aceptación, hecho que se hará constar en el expediente, por medio de razón, que firmarán el perito y el notario.

Artículo 7°. **Informe.** El perito deberá remitir el informe con la medida del predio rural, en el transcurso de los diez días siguientes a la fecha en que se le haya nombrado para el cargo respectivo, deberá adjuntar en su informe el plano del predio, en el que conste el área real del mismo.

Artículo 8°. **Notificación a colindantes.** El recurrente que solicita la rectificación, deberá consignar en su solicitud, el nombre y dirección exacta de todos los colindantes del predio materia del proceso, para su respectiva notificación que realizará el Notario, debiendo anexar copias de la solicitud que da inicio al trámite, así como el respectivo plano emitido por el perito.

Artículo 9°. **Publicaciones.** En el caso de no poder cumplirse con los requisitos establecidos en el artículo anterior, respecto a las notificaciones, el notario lo hará constar, consignando una razón en el expediente y debiendo disponer la notificación por edicto en el Diario Oficial, en otro en el mayor circulación de la circunscripción, se efectuará asimismo la notificación por radiodifusión por el plazo de cinco días consecutivos y por cualquier otro medio que sea posible en el lugar donde se encuentra el o los predios rurales a rectificar. El edicto deberá contener:

- a. Nombre del solicitante;
- b. Objeto de las diligencias;
- c. Área real y área inscrita en el Registro de la Propiedad;
- d. Dirección del predio que se pretende rectificar y Partida Registral del mismo;
- e. Citación a posibles opositores

Artículo 10°. **Oposición.** Si dentro de los diez días siguientes a la fecha de la publicación del edicto, se presentaren oposiciones, el notario, remitirá todo lo actuado al Juzgado competente, para su debida tramitación; en la misma forma, procederá si la oposición se presentará dentro de los diez días después de efectuadas las notificaciones a que se refiere el artículo 8° de la presente ley.

Si la oposición se declare infundada, El Juzgado devolverá las actuaciones al notario, para que continúe el trámite.

Si no se presentasen oposiciones, dentro del plazo establecido, el notario dejara constancia de aquellos en las diligencias.

Artículo 11°. **Resolución.** Llenados los requisitos anteriores, el notario dictará resolución, declarando fundada la solicitud de rectificación, debiendo dejar constancia de la extensión que le corresponde al predio rural, además de las medidas perimétricas y los respectivos nombres de los colindantes.

Artículo 12°. **Testimonio e inscripción.** Dictada la resolución a que se refiere el artículo anterior, el notario extenderá testimonio con duplicado, el cual deberá comprender la resolución, el informe del perito, Certificado de búsqueda catastral expedido por SUNARP, y el plano respectivo. Con base en el testimonio a que se refiere este artículo, el Registro de Propiedad Inmueble, deberá efectuar el procedimiento que corresponde a la rectificación del área del predio rural.

Artículo 13°. **Archivo del expediente.** Al extender el testimonio, el notario pondrá razón en el expediente, indicando esa circunstancia, y dentro de los treinta días siguientes a esa fecha, lo remitirá al Archivo Departamental (Regionales y/o subregionales), para su archivo.

Artículo 14° **Vigencia.** El presente decreto, entrará en vigencia al día siguiente publicación en el Diario Oficial “El Peruano.

IV.CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

1. La Rectificación de áreas y linderos de predios rurales, es un trámite que se realiza de manera voluntaria por parte del propietario y que actualmente solo se puede tramitar en la vía judicial. Es preciso señalar que es de suma importancia que este proceso sea de diligencia voluntaria, ya que es un medio que puede utilizarse para corregir o enmendar error de medición en el área física, el cual podrá establecerse en la inscripción registral del inmueble.
2. La falta de celeridad en el trámite dentro de la administración de justicia, hace que la rectificación de áreas y linderos de predios rurales se conviertan en un trámite demasiado amplio en cuanto a tiempo y dinero.
3. Es oportuno otorgarles la competencia a los notarios, para las diligencias de rectificación de área y linderos de predios rurales, ya que pueden ser requeridos y atender en cualquier momento a los usuarios; siempre respetando los plazos establecidos por Ley. La ampliación de la función notarial, para tramitar asuntos de jurisdicción voluntaria genera grandes beneficios como: agilidad en el trámite, economía etc.
4. La finalidad de la Ley de rectificación de áreas de predios rurales en la vía notarial, es corregir los errores de medición y registrales de los bienes inmuebles para otorgarles a los propietarios de dichos bienes inmuebles rústicos, además de la protección de aquellos derechos que nuestra Constitución Política de la República y demás estatutos del país garantizan.
5. La aprobación de la Ley de rectificación de área de bien inmueble rústico en la vía notarial, resultaría innovadora en virtud que en la misma se establecen nuevos requisitos necesarios y acordes a la actual realidad que se atraviesa en nuestro país.
6. Conforme a los resultados que se obtuvieron, se concluye que al incorporarse el proceso de rectificación de áreas de predios rurales a la vía notarial, se estaría evitando trámites innecesarios, discordias entre vecinos colindantes, además se permitiría una pronta disposición de los bienes inmuebles rurales efectos que asegurarían la garantía del derecho a la Propiedad.

RECOMENDACIONES

1. En la presente investigación se recomienda aprobar a la mayor brevedad posible la Ley de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales en la vía notarial, con el objetivo de que los propietarios de bienes inmuebles rurales puedan corregir los errores de medición con los que cuentan sus predios rurales, brindándoles seguridad jurídica.
2. Es de suma importancia la aprobación de la ley de rectificación de áreas y linderos de predios rurales la vía notarial, para que el notario cuente con una función más (ampliación de la función notarial) y con dicha Ley pueda asesorar y dar seguridad jurídica a los usuarios que presenten estos problemas.
3. Es necesario que se le de publicidad a la presente ley en distintos medios de comunicación, así como en el diario Oficial, en caso de aprobación de la Ley de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales en la vía notarial, en virtud de haber comprobado la deficiencia que existe para la solución de estos problemas de medición de los predios rurales.

REFERENCIAS

- Aliaga, L. (julio de 2012). *La Desnaturalización de la finalidad del Registro De Propiedad Inmueble En El Perú*. Lima, Peru.
- Alvares, C. (2017). *El derecho de las obligaciones y los contratos*. Lima: Instituto Pacífico.
- Azula Camacho, J. (1995). *Manual del derecho procesal* (tercera ed., Vol. tomo III). Santa Fe de Bogotá, Colombia: Temis S.A.
- Colin, A. &. (2005). *Curso Elemental de Derecho Civil*. La Plata: Platense.
- Cornejo Bustos, U. (2015). *Procedimiento garantista de dominio, posesión y tenencia de predios rústicos, que son objeto de invasión en la Provincia del Guayas*. Guayaquil, Ecuador.
- De La Plaza, M. (1955). *Derecho Procesal Civil Español* (tercera ed., Vol. II). Madrid: Revista de Derecho Privado.
- Delgado, M. (2016). "El Derecho a la Identidad: Una visión dinámica". Lima, Peru.
- Diaz Diaz, E. (2006). *Derecho Notarial Peruano* (Primera ed.). Chiclayo: Ingranor.
- Flores Barron, A. (1982). *LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO*. Lima: Ediciones del Colegio de Notarios del Perú.
- Gaceta Civil y Procesal Civil. (2015). *MANUAL DEL PROCESO CIVIL- TOMO II*. LIMA, PERU: Imprenta Editorial El Búho E.I.R.L.
- Gaceta Juridica. (2008). *El Proceso Civil en su Jurisprudencia*. Lima: El Buho E.I.R.L.
- Galvez Herrera, C. (1980). *El Poder de la Fe Publica-Critica a la legislacion Notarial Y Registral*. Lima: ICAL S.A.
- Gonzales Barron, G. (2018). *Teoria general de la propiedad* (Primera ed.). Lima: Gaceta Juridica S.A.
- Gregorio Cruz, J. (2011). *La ampliación de la jurisdicción voluntaria como medio de descentralización de las diligencias de rectificación de área de bienes inmuebles rústicos*. Guatemala.
- Jimenez Arnau, E. (1944). *DERECHO NOTARIAL ESPAÑOL*. Madrid.
- Jordán Naranjo, G. (2013). *La jurisdicción voluntaria como competencia exclusiva del notario para garantía de la seguridad Jurídica y el principio de celeridad procesal*. Ambato-Ecuador.
- Laura Vilca, L. (2017). *Prescripción adquisitiva de dominio tratados en vía notarial, en la Ciudad de Juliaca, 2016* (Tesis de grado). Juliaca, Perú.

- Lino, L. (2015). “El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica”. Trujillo, Perú.
- Menéndez, D. (octubre de 2005). Importancia de regular la rectificación de área de bien inmueble rustico en la vía notarial. Guatemala.
- Palacio, L. E. (1983). *Derecho Procesal Civil* (Vol. TOMO IV). Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- Peña, G. L. (1973). *Derecho Civil*. Buenos Aires: Tipografica Editora Argentina.
- Pizarro Vuele, M. (2014). *El amojonamiento y deslinde Notarial de inmuebles ubicados en sectores urbanos, el derecho de propiedad y el buen vivir*. Ecuador.
- Ramos, A. (2011). La inscripción de los predios en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos- SUNARP y el desarrollo económico social: Departamento de Lima, periodo 2005-2009. Lima, Perú.
- Salazar Puente de la Vega, M. (2007). *Protocolo Notarial*. Lima, Peru: Grijley.
- Salazar Tarazona, A. (2017). *La inmatriculación de predios rurales en el Perú*. Lima-Perú.
- Santos Briz, J. (1973). *Derecho civil*. Madrid: Revista de Derecho Privado.
- Sociedad Peruano de Derecho Notarial y Registral. (25 de 05 de 2011). *oscarescate.blogspot.pe*. (O. Escate Cabrel, Productor) Recuperado el 10 de 2017, de <http://oscarescate.blogspot.pe/2011/05/principios-notariales.html>
- Suarez, M. (2014). *El amojonamiento y deslinde Notarial de inmuebles ubicados en sectores urbanos, el derecho de propiedad y el buen vivir*. Ecuador.
- Torres Vasquez, A. (2008). *Diccionario de Jurisprudencia Civil*. Lima: GRILEY E.I.R.L.
- Torres Vasquez, A. (2014). Propiedad Predial. *Revista Jurídica “Docentia et Investigatio”*, 31-47.
- Trabuchi, A. (1967). *Instituciones derecho civil*. Madrid: Revista de Derecho privado.
- Valencia Zea, A. (1976). *Derecho Civil*. Bogotá: Temis.
- Veliente Noailles, L. M. (1978). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Roque Depalma.
- Veloz Becerra, K. (2011). El juicio de demarcación de linderos y su consecuencia al trámite ordinario ajeno a los principios constitucionales de celeridad y la debida diligencia. Guaranda, Ecuador.

ANEXOS:



**INCORPORAR EL PROCESO DE RECTIFICACION DE AREAS Y MEDIDAS
PERIMETRICAS DE PREDIOS RURALES EN VIA NOTARIAL**

1. ¿Conoce usted el proceso de rectificación de áreas y linderos de predios rurales?
 - a. Si
 - b. No
2. ¿En algún momento ha tramitado un proceso sobre rectificación de áreas de predios rurales?
 - a. Si
 - b. No
3. ¿Qué tiempo conlleva su proceso?
 - a. 6 meses
 - b. 1 año
 - c. 2 años a mas
4. ¿Tiene conocimiento en donde se puede tramitar este proceso?
 - a. Si
 - b. No
5. ¿Está de acuerdo con la forma en que se lleva el proceso de rectificación de áreas en la vía judicial? Porque
 - a. Si
 - b. No
6. ¿Cree usted que se le da verdadera importancia a la tramitación de este proceso en el poder judicial?
 - a. Si
 - b. No
7. ¿Porque cree que estos procesos demoran en su trámite?
 - a. Por la carga procesal

- b. Falta de personal capacitado
 - c. Porque no se le da verdadera importancia al proceso.
8. ¿Estaría de acuerdo en que se desarrolle este proceso en la vía notarial?
- a. Si
 - b. No
9. ¿Al llevar el presente proceso a la vía notarial, cree usted que existiría celeridad en el proceso?
- a. Si
 - b. No
10. ¿Cómo considera que sería económicamente este proceso si lo desarrollaría un notario?
- a. Económico
 - b. Costoso.

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO: INCORPORAR EL PROCESO DE RECTIFICACION DE AREAS Y MEDIDAS PERIMETRICAS DE PREDIOS RURALES A LA VIA NOTARIAL

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVOS	HIPOTESIS GENERAL	VARIABLE	METODOLOGIA
¿En qué medida la incorporación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales a la vía notarial permitirá la celeridad procesal frente a la congestión de los despachos judiciales en Chiclayo 2018?	<p>Objetivo general:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proponer la regulación en vía notarial del proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales ampliando la ley de competencia notarial, Ley N° 26662 	Resulta adecuada la solución al incorporar el proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales a la Vía Notarial, dado que es una herramienta jurídica va a aportar a la descongestionar la elevada carga procesal que existe en el órgano judicial y con ello se amplía la función	<p>Variable independiente:</p> <p>Incorporación</p> <p>Dimensiones: Eficacia, Celeridad procesal y Carga procesal</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipo de investigación: sustantiva ▪ Diseño de investigación: descriptiva. ▪ Método: Deductivo ▪ Poblacion y muestra: <ul style="list-style-type: none"> - La población está referida a los ciudadanos que tramitan o hayan tramitado los procesos en la vía judicial. - La muestra es una
	<ul style="list-style-type: none"> • Analizar el proceso de rectificación de áreas y linderos de predios rurales. • Evaluar si existirá la agilización de la tramitación 		<p>Variable dependiente:</p> <p>Beneficios sociales.</p> <p>Dimensiones: Principio de Rogación , Principio de</p>	

	<p>del proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales en la vía notarial.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Determinar la eficacia de la incorporación del proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales a la vía notarial, como aporte para disminuir la carga procesal de los despachos judiciales. • Verificar la posibilidad de tramitar el proceso de rectificación de áreas de predios rurales en sede notarial. 	<p>notarial, otorgándole la facultad al notario para que pueda tramitar el presente proceso ante su despacho.</p>	<p>inmediación y el Principio de legalidad</p>	<p>representación significativa que es extraída de la población para la aplicación de estudio son 40 personas entre ellos: Abogados, ciudadanos y jueces</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tecnicas e instrumento de investigación: <ul style="list-style-type: none"> - Encuesta - Entrevista - Analisis normativo - Cuestionario - Estadísticas.
--	--	---	--	--