



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

LA PRESUNCIÓN DE LA POSESIÓN DEL ESTADO SOBRE SUS BIENES
INMUEBLES Y EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LA PROPIEDAD DE
DOMINIO PRIVADO EN LIMA NORTE-2023

Línea de investigación:
Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el grado académico de Maestro en Derecho Civil y
Comercial

Autor

Gabriel Carhuamaca, Donato

Asesor

Quevedo Pereyra, Gaston Jorge

ORCID: 0000-0002-7912-9872

Jurado

Jiménez Herrera, Juan Carlos

Gonzales Loli, Martha Rocio

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

Lima - Perú

2025

LA PRESUNCIÓN DE LA POSESIÓN DEL ESTADO SOBRE SUS BIENES INMUEBLES Y EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LA PROPIEDAD DE DOMINIO PRIVADO EN LIMA NORTE-2023

INFORME DE ORIGINALIDAD

13%	12%	5%	3%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.unfv.edu.pe	3%
	Fuente de Internet	
2	hdl.handle.net	1%
	Fuente de Internet	
3	repositorio.upn.edu.pe	1%
	Fuente de Internet	
4	tesis.pucp.edu.pe	1%
	Fuente de Internet	
5	repositorio.ucp.edu.pe	<1%
	Fuente de Internet	
6	www.aaeap.org.ar	<1%
	Fuente de Internet	
7	repositorio.usmp.edu.pe	<1%
	Fuente de Internet	
8	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru	<1%
	Trabajo del estudiante	
9	Submitted to Universidad Andina del Cusco	<1%
	Trabajo del estudiante	
10	www.slideshare.net	<1%
	Fuente de Internet	
11	repositorio.ucv.edu.pe	<1%
	Fuente de Internet	



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

LA PRESUNCIÓN DE LA POSESIÓN DEL ESTADO SOBRE SUS BIENES
INMUEBLES Y EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LA PROPIEDAD DE
DOMINIO PRIVADO EN LIMA NORTE-2023

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el grado académico de
Maestro en Derecho Civil y Comercial

Autor:

Gabriel Carhuamaca, Donato

Asesor:

Quevedo Pereyra, Gaston Jorge

ORCID: 0000-0002-7912-9872

Jurado:

Jiménez Herrera, Juan Carlos

Gonzales Loli, Martha Roció

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

Lima – Perú

2025

DEDICATORIA

A Dios, a mi padre (Donato †), madre (Rosa) a mi esposa Edith, hijos (Donato y Lia), hermanos (Isabel, Julia, Merleny y José), sobrinos (as) y familia, por ser fuente de inspiración para el desarrollo personal y profesional.

RECONOCIMIENTO

Mi especial reconocimiento a vuestra ilustre Universidad Nacional Federico Villarreal y catedráticos por brindar conocimientos, que coadyuven al desarrollo de nuestro amado país.

Asimismo, mi reconocimiento para los distinguidos Miembros del Jurado:

Dr. Juan Carlos Jimenez Herrera

Dra. Martha Rocio Gonzales Loli

Mg. Carlos Alfonso Mendoza La Rosa

Por su juicio integral y sistemático para la materialización del presente trabajo de investigación. Igualmente, mi reconocimiento para mi Asesor:

Dr. Gaston Jorge Quevedo Pereyra

Por la enseñanza, paciencia y capacidad intelectual para la culminación de esta investigación.

Muchas gracias para todos.

ÍNDICE

RESUMEN	i
ABSTRACT.....	ii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. Planteamiento del problema	2
1.2. Descripción del problema.....	3
1.3. Formulación del problema	8
1.3.1. Problema general	8
1.3.2. Problemas específicos	8
1.4. Antecedentes	9
1.4.1. Antecedentes internacionales.....	9
1.4.2. Antecedentes nacionales	10
1.5. Justificación de la Investigación	14
1.5.1. Justificación práctica.....	14
1.5.2. Justificación jurídica	14
1.5.3. Justificación metodológica.....	15
1.5.4. Justificación social	15
1.5.5. Importancia	16
1.6. Limitaciones de la investigación.....	16
1.7. Objetivos	17
1.7.1. Objetivo general.....	17

1.7.2.	Objetivos específicos	17
1.8.	Hipótesis.....	18
1.8.1.	Hipótesis general.....	18
1.8.2.	Hipótesis específicas	18
II.	MARCO TEÓRICO	19
2.1.	Marco Conceptual	19
2.1.1.	La Propiedad	19
2.1.2.	La Posesión	22
2.1.3.	Presunción de posesión por el Estado	26
2.1.4.	La Usucapión – Prescripción Adquisitiva de Propiedad.....	37
2.1.5.	Saneamiento Físico - Legal.....	39
III.	MÉTODO	51
3.1.	Tipo de la investigación	51
3.2.	Población y muestra	52
3.3.	Operacionalización de variables.....	53
3.4.	Instrumentos	54
3.5.	Procedimientos	55
3.6.	Análisis de datos.....	55
3.7.	Consideraciones éticas	56
IV.	RESULTADOS	57
V.	DISCUSIÓN DE RESULTADOS	92
VI.	CONCLUSIONES.....	95

VII. RECOMENDACIONES	96
VIII. REFERENCIAS	98
IX. ANEXOS.....	103
Anexo A: Matriz de Consistencia	103
Anexo B: Instrumento de Recolección de Datos	104
Anexo C: Validación y confiabilidad.....	107

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Operacionalización de variables	53
Tabla 2 Correlación entre las causas del Conflicto normativo de la presunción de la posesión del Estado – Art. 1 Ley 29618 y el efecto negativo en el desarrollo del Proceso de saneamiento físico legal de los bienes inmuebles bajo supuesto dominio privado del Estado	57
Tabla 3 Correlación entre el Conflicto normativo de la presunción de posesión del Estado – y la aplicabilidad inconstitucional del Art. 1 de la Ley 29618.....	59
Tabla 4 Correlación entre los criterios que vulneran el procedimiento de saneamiento físico/legal respecto al caso de inmuebles bajo dominio privado estatal, que no se encuentren inscritos en los Registros Públicos de SUNARP	60
Tabla 5 Correlación entre los efectos jurídicos/legales positivos, y la derogación del Artículo Primero de la Ley N° 29618 sobre la presumibilidad posesionaria del Estado	61
Tabla 6 Considera que se ejerce debidamente la garantía de Presumibilidad Posesionaria - Estatal sobre predios bajo competencia dominial privada	62
Tabla 7 Es inconstitucional la aplicación del artículo 1 de la Ley N° 29618 del 2010, que facilita la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes de dominio privado.	63
Tabla 8 Se puede considerar como arbitrario la imprescriptibilidad sobre bienes de dominio privado, a favor del Estado, tal como dispone la Ley N° 29618 del 2010 en su Artículo 1.....	64
Tabla 9 La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, vulnera el derecho constitucional de propiedad de las personas titulares que han venido ejerciendo la posesión sobre bienes de dominio privado del Estado.....	65

Tabla 10 La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, afecta el derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad contemplada en el Artículo 70 de la Constitución Política de 1993.....	66
Tabla 11 Es necesario que se derogue la Ley N° 29618 del 2010, por favorecer excesivamente la Presunción de Posesión del Estado, y afectar el derecho constitucional de la propiedad.....	67
Tabla 12 Con la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, se afecta el ejercicio de la posesión legítima de personas titulares sobre bienes de dominio privado del Estado	68
Tabla 13 Bajo la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado considera que se ejerce la posesión ilegítima sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas	69
Tabla 14 Con la aplicación exacerbada de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado no llega a reconocer el título de propiedad ni el ejercicio de derecho de propiedad sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas	70
Tabla 15 Con la aplicación excesiva de la Ley N° 29618 del 2010, de que el Estado ejerce una Presunción indiscriminada de Posesión, llega a no reconocer el procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas naturales y jurídicas	71
Tabla 16 No se garantiza por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares	72
Tabla 17 Se vulnera el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad, al no reconocerse por el Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares	73

Tabla 18 No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía notarial que se haya estado realizando por personas titulares	74
Tabla 19 No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía judicial que se haya estado realizando por personas titulares	75
Tabla 20 No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía administrativa que se haya estado realizando por personas titulares	76
Tabla 21 Considera que se ejerce debidamente la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes de dominio privado	77
Tabla 22 Es inconstitucional la aplicación del artículo 1 de la Ley N° 29618 del 2010, que facilita la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes de dominio privado	78
Tabla 23 Se puede considerar como arbitrario la imprescriptibilidad sobre bienes de dominio privado, a favor del Estado, tal como dispone la Ley N° 29618 del 2010 en su Artículo 2.....	79
Tabla 24 La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, vulnera el derecho constitucional de propiedad de las personas titulares que han venido ejerciendo la posesión sobre bienes de dominio privado del Estado.....	80
Tabla 25 La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, afecta el derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad contemplada en el Artículo 70 de la Constitución Política de 1993.....	81
Tabla 26 Es necesario que se derogue la Ley N° 29618 del 2010, por favorecer excesivamente la Presunción de Posesión del Estado, y afectar el derecho constitucional de la propiedad.....	82

Tabla 27 Con la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, se afecta el ejercicio de la posesión legítima de personas titulares sobre bienes de dominio privado del Estado	83
Tabla 28 Bajo la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado considera que se ejerce la posesión ilegítima sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas.	84
Tabla 29 Con la aplicación exacerbada de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado no llega a reconocer el título de propiedad ni el ejercicio de derecho de propiedad sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas	85
Tabla 30 Con la aplicación excesiva de la Ley N° 29618 del 2010, de que el Estado ejerce una Presunción indiscriminada de Posesión, llega a no reconocer el procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas naturales y jurídicas.....	86
Tabla 31 No se garantiza por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares.	87
Tabla 32 Se vulnera el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad, al no reconocerse por el Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares.	88
Tabla 33 No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía notarial que se haya estado realizando por personas titulares.	89
Tabla 34 No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía judicial que se haya estado realizando por personas titulares.	90

Tabla 35 No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía administrativa que se haya estado realizando por personas titulares.	91
Tabla 36 Rangos de Confiabilidad para Enfoques Cuantitativos	107
Tabla 37 Confiabilidad del instrumento de la variable 1: Presunción de Posesión del Estado	108
Tabla 38 Confiabilidad del instrumento de la variable 2: Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado del Estado.....	108

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Considera que se ejerce debidamente la garantía de Presumibilidad Posesionaria - Estatal sobre predios bajo competencia dominial privada	62
Figura 2	Es inconstitucional la aplicación del artículo 1 de la Ley N° 29618 del 2010, que facilita la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes de dominio privado	63
Figura 3	Se puede considerar como arbitrario la imprescriptibilidad sobre bienes de dominio privado, a favor del Estado, tal como dispone la Ley N° 29618 del 2010 en su Artículo 1.....	64
Figura 4	La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, vulnera el derecho constitucional de propiedad de las personas titulares que han venido ejerciendo la posesión sobre bienes de dominio privado del Estado.....	65
Figura 5	La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, afecta el derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad contemplada en el Artículo 70 de la Constitución Política de 1993	66
Figura 6	Es necesario que se derogue la Ley N° 29618 del 2010, por favorecer excesivamente la Presunción de Posesión del Estado, y afectar el derecho constitucional de la propiedad.....	67
Figura 7	Con la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, se afecta el ejercicio de la posesión legítima de personas titulares sobre bienes de dominio privado del Estado	68
Figura 8	Bajo la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado considera que se ejerce la posesión ilegítima sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas	69
Figura 9	Con la aplicación exacerbada de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado no llega a reconocer el título de propiedad ni el ejercicio de derecho de propiedad sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas	70

Figura 10 Con la aplicación excesiva de la Ley N° 29618 del 2010, de que el Estado ejerce una Presunción indiscriminada de Posesión, llega a no reconocer el procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por pe	71
Figura 11 No se garantiza por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares	72
Figura 12 Se vulnera el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad, al no reconocerse por el Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares.	73
Figura 13 No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía notarial que se haya estado realizando por personas titulares	74
Figura 14 No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía judicial que se haya estado realizando por personas titulares	75
Figura 15 No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía administrativa que se haya estado realizando por personas titulares	76
Figura 16 Considera que se ejerce debidamente la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes de dominio privado	77
Figura 17 Se puede considerar como arbitrario la imprescriptibilidad sobre bienes de dominio privado, a favor del Estado, tal como dispone la Ley N° 29618 del 2010 en su Artículo 2.....	79

Figura 18 La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, vulnera el derecho constitucional de propiedad de las personas titulares que han venido ejerciendo la posesión sobre bienes de dominio privado del Estado.....	80
Figura 19 La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, afecta el derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad contemplada en el Artículo 70 de la Constitución Política de 1993	81
Figura 20 Es necesario que se derogue la Ley N° 29618 del 2010, por favorecer excesivamente la Presunción de Posesión del Estado, y afectar el derecho constitucional de la propiedad.....	82
Figura 21 Con la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, se afecta el ejercicio de la posesión legítima de personas titulares sobre bienes de dominio privado del Estado	83
Figura 22 Bajo la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado considera que se ejerce la posesión ilegítima sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas	84
Figura 23 Con la aplicación exacerbada de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado no llega a reconocer el título de propiedad ni el ejercicio de derecho de propiedad sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas	85
Figura 24 Con la aplicación excesiva de la Ley N° 29618 del 2010, de que el Estado ejerce una Presunción indiscriminada de Posesión, llega a no reconocer el procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas naturales y jurídicas.....	86
Figura 25 No se garantiza por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares	87

Figura 26 Se vulnera el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad, al no reconocerse por el Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares.	88
Figura 27 No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía notarial que se haya estado realizando por personas titulares.	89
Figura 28 No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía judicial que se haya estado realizando por personas titulares	90
Figura 29 No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía administrativa que se haya estado realizando por personas titulares	91

RESUMEN

El trabajo investigativo analizó el impacto negativo de la presunción posesoria del Estado sobre sus propiedades privadas, según lo establecido en la Ley N° 29618 del 24/10/2010, y sus repercusiones en el proceso saneado física/legal en Lima Norte periodo 2023.; teniéndose como objetivo central del estudio investigativo, determinar, analizar y explicar los problemas que se vienen ocasionando con el desarrollo del procedimiento saneado de inmuebles del Estado bajo su potestad de dominación privada; en que conforme a un estudio investigativo de tipo aplicada con método mixto, basándose en el trabajo de campo efectuado respecto a una cantidad específica de 50 Expertos en Derechos de naturaleza real (entre especialistas jurídicos de Derecho Civil) de la Jurisdicción Lima-Norte, que han sido entrevistados, y que de cuyas respuestas obtenidas, se llegaron a corroborar las hipótesis de estudio formuladas, esencialmente con el promedio valor coeficitarario rho/spearman en 0.872, confirmándose en tenerse una aplicabilidad excedente y arbitraria de la presumibilidad posesionaria de bienes bajo supuesto dominio de propiedad del Estado, al basarse la Autoridad Estatal en función de la cuestionada Ley N° 29618, que de por sí es inconstitucional, al tratarse por parte del Estado, que los predios sin registrar en la SUNARP, tienen un control absoluto sobre su propiedad, sin que se asegure el derecho propietario de los titulares legítimos ni su inviolabilidad.

Palabras clave: Acción posesoria, Dominación privada, predios, presumibilidad, proceso saneado física/legal.

ABSTRACT

The research work analyzed the negative impact of the possessory presumption of the State over its private properties, as established in Law No. 29618 of 10/24/2010, and its repercussions in the physical/legal regularization process in North Lima during the 2023 period. The central objective of the investigative study was to determine, analyze, and explain the problems arising from the development of the regularization procedure for State-owned properties under its private dominion authority. This was based on an applied research study using a mixed-method approach, relying on fieldwork conducted with a specific number of 50 experts in real property rights (including legal specialists in Civil Law) from the North Lima jurisdiction, who were interviewed. The responses obtained corroborated the formulated study hypotheses, primarily with an average correlation coefficient rho/Spearman of 0.872, confirming the excessive and arbitrary applicability of the possessory presumption of assets under the supposed ownership of the State. This is based on the State Authority's reliance on the questioned Law No. 29618, which is itself unconstitutional, as the State claims that unregistered properties with SUNARP have absolute control over their ownership, without ensuring the property rights of legitimate holders or their inviolability.

Keywords: Possessory action, Private dominion, Properties, Presumability, Physical/legal regularization process.

I. INTRODUCCIÓN

Esta investigación analiza los problemas relacionados con la presunción de posesión que la Administración Estatal tiene sobre inmuebles de dominio privado, según la Ley N° 29618 de 2010. Esta ley establece que el Estado asume la total posesión de estos bienes, lo que contraviene el derecho constitucional a la propiedad de los ciudadanos. Como consecuencia, se obstaculiza la posibilidad de que los propietarios, personas naturales o jurídicas lleven a cabo procesos de saneamiento físico-legal para reconocer la propiedad de sus inmuebles. La implementación de esta ley ha desencadenado conflictos normativos y ha vulnerado los derechos de los propietarios de inmuebles estatales, afectando su capacidad para gestionar legalmente sus propiedades.

Este estudio investigativo sigue la metodología establecida por el reglamento actual de la Escuela de Postgrado de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad Nacional Federico Villarreal-UNFV. Esta se organiza en cinco secciones: en la primera se presenta la introducción, que incluye el planteamiento, descripción y formulación del problema; luego se exponen los antecedentes de la investigación, seguido de la justificación investigativa e importancia trascendente del estudio desarrollado, así como de los aspectos limitantes encontradas durante el proceso investigativo, finalizando con el planteamiento articulable de los objetivos y las hipótesis correspondientes.

En las secciones dos y tres se describe el marco conceptual y teórico basado en las variables e indicadores del estudio, así como la metodología aplicada. La cuarta sección se dedica al análisis de los datos obtenidos y a la discusión correspondiente. En la quinta se exponen las conclusiones y recomendaciones del estudio. Finalmente, se listan las referencias bibliográficas utilizadas.

1.1. Planteamiento del problema

La Ley N° 29618, promulgada el 24 de octubre de 2010, establece que el Estado Peruano es el propietario de los bienes inmuebles que considera bajo su dominio y declara imprescriptibles estas propiedades. Esto afecta el derecho a la propiedad de quienes han estado en posesión de inmuebles estatales y han iniciado un proceso para regularizar su situación, buscando seguridad jurídica. La norma vulnera los derechos de aquellos que han ejercido la posesión pacífica y continua de sus bienes, ya que no se les reconoce como propietarios a pesar de cumplir con los requisitos legales. Además, los operadores judiciales han interpretado erróneamente la ley, negando la declaración de propiedad por prescripción a quienes habían iniciado el proceso antes de que entrara en vigor la ley. Esta confusión también afecta el registro de propiedades, impidiendo la inscripción de quienes han obtenido un reconocimiento como propietarios mediante la acción prescrita.

Según Liñán (2023) la Ley N° 29618 de 2010 presenta ciertos aspectos cuestionables. Al entrar en vigencia el 25 de noviembre de 2010, los bienes de dominio privado-estatal se volvieron imprescriptibles. Sin embargo, aquellos bienes que eran de dominio privatista del Estado y cumplían con los requisitos de usucapión antes de la ley mantienen su carácter prescriptible, ya que la ley no puede aplicarse de manera retroactiva, según el artículo 103 de la Constitución de 1993. Para el reconocimiento de la prescripción, se deben considerar los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, que permite la acción prescriptoria si se cumplen las condiciones de posesión continua, pacífica y pública durante 10 años (prescripción larga) o 5 años con justo título y buena fe (prescripción corta).

1.2. Descripción del problema

Efectuándose el diagnóstico del problema, cabe considerar que, en el caso peruano, la suposición de que el Estado debe ejercer acción presumible-posesionaria de los bienes prediales/inmuebles como entre los conflictos más importantes que pueden aparecer durante el proceso de regularización física y legal del predio propietario de índole privada.

El problema descrito involucra la situación en la que el Estado posee un inmueble que está siendo ocupado por un particular. Esto suele ocurrir cuando el Estado no ha registrado adecuadamente la propiedad en el registro público, lo cual puede generar confusiones y conflictos con los propietarios privados que han adquirido el bien legalmente. La falta de inscripción puede deberse a errores administrativos, falta de recursos o negligencia.

Cuando el Estado reclama la posesión, se beneficia de una presunción legal de dominio, lo que significa que se considera que el inmueble le pertenece hasta que se demuestre lo contrario. Esto obliga a los propietarios privados a demostrar que adquirieron el inmueble de manera regular y a presentar la documentación correspondiente.

Las disputas sobre la propiedad complican el proceso de legalización de la propiedad privada, alargando el tiempo y esfuerzo necesarios para validar su legalidad ante las presunciones estatales. Esto también genera desconfianza e incertidumbre en los propietarios, lo que torna complejo la ejecución de proyectos e inversiones en predios inmobiliarios.

La suposición presumible de que el Estado posee sus respectivos bienes prediales/inmuebles como en modo de dominio privatista, y ello como asunto de considerable importancia en el campo jurídico-legal, pues impacta de manera directa sobre el ejercicio de los derechos fundamentales de la propiedad y herencia que deben poseer y ejercer plenamente los ciudadanos y ciudadanas, acorde con lo contemplado en la vigente Carta Magna Peruana de 1993.

La prerrogativa constitucional a la propiedad es un derecho básico y primordial que debe cumplirse efectivamente dentro de todo Estado Democrático-Constitucional de Derecho. De acuerdo con la Carta Magna vigente, cada individuo tiene la plena prerrogativa fundamental de ejercer el dominio propietario sobre sus bienes inmuebles/predios, ya sea de forma individualizada o en modo colectivo, conforme se deba adquirir de conformidad a lo regulado en la norma legal competente. Esta prerrogativa no puede ser pasada por alta ni restringida de forma arbitraria por la Autoridad Estatal.

La ley en cuestión no reconoce adecuadamente el procedimiento para regularizar la situación jurídica de propiedades que poseen personas naturales o jurídicas. Este procedimiento, conocido como saneamiento físico-legal, permite a los propietarios acreditar su titularidad y establecer los límites de su posesión. La falta de reconocimiento de este proceso limita el ejercicio pleno del derecho constitucional a la propiedad, afectando la seguridad jurídica de los titulares y generando posibles injusticias. Además, la Ley N° 29618 de 2010 ha creado conflictos normativos al aplicar de forma excesiva la presunción de posesión, lo que vulnera los derechos adquiridos a través del tiempo de posesión de los bienes.

La presumibilidad de posicionamiento por parte de la Autoridad Estatal competente es una figura jurídica que asume que el Estado es el legítimo propietario de terrenos y bienes inmuebles sin título de propiedad registrado. Sin embargo, esta presunción se ha aplicado de manera arbitraria, ignorando las particularidades de cada caso y afectando los derechos fundamentales de los ciudadanos en Perú. Entre estos derechos, el artículo 70 de la Constitución de 1993 garantiza el respeto a la propiedad, indicando que nadie puede ser despojado de sus bienes sin un proceso adecuado y compensación justa. La Ley N° 29618 pone en peligro este principio al otorgar automáticamente la titularidad estatal sobre todos los bienes, sin comprobar la legitimidad de la posesión.

Además, esta presunción obstaculiza el proceso de regularización de propiedades que no tienen documentación adecuada, ya que el Estado asume la posesión sin verificar su legalidad, lo que perpetúa la inseguridad jurídica para los propietarios. Según Chuquivilca (2020), desde la implementación de la Ley N° 29618 en 2010, se ha observado un aumento en las invasiones y ocupaciones ilegales, convirtiéndola en una herramienta que el Estado utiliza para proteger su propiedad en estos casos.

Sin embargo, su aplicación ha generado diversas complicaciones debido a la falta de un criterio uniforme por parte de los operadores de justicia, lo que ha creado conflictos sobre cómo se debe aplicar la norma en casos de prescripción adquisitiva. Esto sugiere que la norma no se está implementando adecuadamente, lo que lleva a cuestionar su efectividad para cumplir sus objetivos, especialmente en función al relacionamiento entre el desarrollo posesorio de predios inmobiliarios y el dominio privado bajo competencia propietaria del Estado.

La dificultad, la dilatación de tiempo y los costos asociados con la inscripción de actividades de intercambio comercial de inmuebles limitan a muchas personas a solo ejecutar contratos privados, lo que impacta negativamente a los de bajos recursos y promueve el tráfico de terrenos no registrados. Es fundamental proteger los derechos de propiedad para que los propietarios se sientan seguros al invertir y maximizar sus bienes, lo que asegura la legalidad de las transacciones y dinamiza la economía nacional.

El propósito primordial de un Registro de Predios es en hacer público el desarrollo de los actos inscribibles, así como de las transacciones contractuales o derechos vinculados con la acreditación propietaria o de ejercicio posesionario de activos inmobiliarios, con el fin de proporcionar la requerida exigencia de seguridad jurídica. La consecuencia inmediata de dicha acción publicitaria es asegurar que la comunidad tenga los conocimientos adecuadamente requeridos sobre los actos jurídicos, bienes inscribibles como también de todos los derechos prerrogativos contemplados dentro de las transacciones a efectuarse respectivamente, lo que

pueda generar un enfoque previsible que resulte beneficiable para el desarrollo de futuros negocios relacionados con la inscripción propietaria de bienes prediales bajo titulación posesoria de los propietarios que les correspondan. Esta acción jurídica de previsibilidad se refiere a la confiabilidad con que todo acto jurídico deberá tener todos los efectos reperkusivos legales requeridos. El Asiento Registral de los bienes a inscribirse de Propiedad Inmueble, en forma particular respecto al Registro de Inmuebles de la SUNARP juega un papel fundamental en el sistema jurídico peruano de derechos reales, protegiendo los derechos relacionados con la inscripción de bienes inmuebles y garantizando el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad. Según la legislación peruana, el derecho registral es declarativo y no obligatorio, lo que significa que una persona que posea un documento de transferencia de propiedad, ya sea protocolizado o no, debe ver reconocido su derecho de propiedad y los efectos legales correspondientes, según la Carta Magna vigente y la norma jurídica-civil vigente desde 1984.

No obstante, la Ley N° 29618 regula acerca de la acción supponible de que la Autoridad Estatal como el titular propietario indiscutible y absoluto de los predios inmobiliarios que les lleguen a pertenecer y que se determinen propiamente como bienes de propiedad/inmueble de potestad en dominación privada del Estado, que se considerarán de naturaleza imprescriptible. Esto genera serios daños económicos para los sujetos poseedores cuyos títulos de propiedad predial no están propiamente inscritos en los registros prediales de SUNARP. Esta normativa ignora principios fundamentales de la prerrogativa constitucional de la propiedad.

Así, se ha estado pasando por alto la situación de aquellos ciudadanos que poseen inmuebles, pero que no han podido inscribirlos correctamente en el correspondiente asiento registral de la Propiedad Predial, desde antes de la implementación de la Ley N° 29618 en 2010. Muchos de estos inmuebles están clasificados como propiedad estatal, y al entrar en vigor esta ley a finales de 2010, se consideraron imprescriptibles bajo dominio estatal. Esto ha sido objeto de crítica, ya que no se han tomado en cuenta los litigios procesales-jurisdiccionales y

procesos administrativos relacionados con la acción prescriptoria-adquisitoria dominial, en que diversos titulares han estado solicitando formalmente la adjudicación de la propiedad de sus bienes. Según Zubizarreta (2018), muchas personas son "poseedores" de inmuebles que no están registrados según la ley. Para regularizar su situación, presentan reclamos judiciales de acción prescriptoria para obtener el título de propiedad, cumpliendo con lo establecido en los artículos 950 y 951 del Código Civil vigente.

Sin embargo, existen contradicciones entre el artículo 2 de la Ley N° 29618 y la Constitución de 1993. El artículo 70 de la Constitución peruana garantiza el derecho a la propiedad como fundamental e inviolable, mientras que el artículo 73 establece que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Esta discrepancia genera un conflicto entre la Ley N° 29618 y el derecho de propiedad de los ciudadanos, dificultando el registro de inmuebles a través de la usucapión de dominio, basada en la acción posesoria ejecutable.

COFOPRI y el PETT han realizado significativas inversiones para formalizar los derechos de propiedad de los ciudadanos peruanos con recursos económicos limitados. Según datos de COFOPRI, hasta agosto de 2005 se habían entregado 1,4 millones de actos titulizables de propiedad sobre terrenos urbanos, y entre agosto de 2006 y diciembre de 2009, se otorgaron 772.448 títulos, además de 101.847 en 2011. No obstante, el Estado, a través de Procuradores Públicos, se opone a la regularización de la propiedad privada debido a la norma legal N° 29618, que genera conflictos en el derecho a la propiedad al delegar funciones de control en registradores y otros agentes, distorsionando así los procedimientos de transferencia de propiedad.

Asimismo, los elevados costos causados por una regulación jurídica ineficaz, la repercusión influyente de los denominados grupos económicos y empresariales de interés y asimismo el de la acción compleja de ejecutabilidad de los procedimientos formalizables de la prerrogativa de ejercicio de la propiedad, que conllevan hacia dicha distorsión. Estoy

convencido de que proteger y promover los derechos prerrogativos de la propiedad inmobiliaria resulta fundamental respecto al progreso económico peruano y a efectos de poderse combatir y erradicar la pobreza, al incrementarse la capacidad patrimonial individualizada de los ciudadanos. Para alcanzar este propósito, es necesario fomentar la acción eficaz de las autoridades y actores partícipes en sí, requiriéndose cambios reformables institucionales como normativos-jurídicos sobre el ejercicio de los derechos prerrogativos de la propiedad, a fin de asegurarse el accesamiento a la acción proteccionista-jurídica requerida del Sistema Registral bajo competencia formalizable, sin llegar en darse con la aplicabilidad de la Ley N° 29618.

El Estado puede enfrentar conflictos legales con propietarios privados que consideran que se han vulnerado sus derechos, lo que a menudo lleva a litigios prolongados que afectan la seguridad jurídica y generan costos económicos. Para abordar estos conflictos relacionados con la posesión estatal y el saneamiento de bienes privados, es crucial contar con un marco jurídico claro y eficiente que proteja la propiedad privada y facilite el abordaje resolutorio de disputas de manera ágil.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿De qué manera la discrepancia jurídica en torno a la presumibilidad posesionaria del Estado respecto a predios/inmuebles de su competencia propietaria según Art 1° - Ley N° 29618 influye en el proceso físicamente legal del bien predial de dominio privado en la jurisdicción judicial de Lima Norte - 2023?

1.3.2. Problemas específicos

- a. ¿Qué conflicto normativo de presumibilidad posesionaria del Estado respecto a bienes prediales de dominio privado, se presenta en torno al Art 1° de la Ley N° 29618, según la incidencia de casos en Lima Norte- 2023?

- b. ¿Cuáles serían los efectos legales si se deroga el Art 1 de la Ley N° 29618 sobre la presumibilidad posesionaria bajo Tutela Estatal, en la jurisdicción de Lima Norte- 2023?
- c. ¿Cuáles son los criterios que vulneran el procedimiento físicamente-legal de predios bajo competencia dominial-privado que no están inscritos en la SUNARP, en Lima Norte- 2023?

1.4. Antecedentes

1.4.1. *Antecedentes Internacionales*

Sandoval (2023) analizó la evolución del debate sobre la distinción entre dominio público y dominio privado en el contexto del Código Civil Francés, resaltando que el dominio público no puede ser de propiedad privada y no puede ser embargado o vendido, a diferencia del dominio privado.

Casali (2020) argumentó que tanto la Constitución Española como la chilena afirman que la propiedad civil debe tener una función social, pero esto no implica que deba convertirse en propiedad pública. La propiedad civil, para cumplir con esta función, debe existir primero como propiedad privada, lo que permite limitar su dominio sin eliminarlo por completo.

Guiridlian (2020) sostuvo que los bienes estatales bajo dominio privado se rigen por las mismas normas de propiedad que los bienes particulares según el Código Civil-Comercial de Argentina, aunque poseen ciertas particularidades debido a su naturaleza pública.

Baracaldo (2021) exploró el proceso de usucapión de bienes inmuebles, destacando que no se aplica a todos los bienes, especialmente aquellos del Estado o entidades públicas. También abordó las diferentes formas de adquirir propiedad según el Código Civil, incluyendo requisitos y características específicas de la usucapión, así como la relación con bienes de uso público y otros contextos comunitarios.

Salas (2020) señaló que la clasificación entre lo público y lo privado en España se adoptó en el siglo XIX, influenciada por la normativa jurídica-legal francesa. Inicialmente, esto se definió mediante normativas específicas, como la normativa legalizada de régimen de aguas y la normativa jurídica-hipotecaria. En modo específico, la norma legal de Aguas del 03/08/1866 establece que el carácter público abarca tanto a las propiedades prediales destinadas al empleo común por su naturaleza, como respecto de determinados bienes que se utilizan para la finalidad de servicio público o para atender necesidades colectivas.

1.4.2. Antecedentes Nacionales

Ricaldi y Ramírez (2021) realizaron un estudio jurídico que analizó documentos de casos relacionados con el tema investigado. Concluyeron que permitir que cualquier persona presente una oposición sin una justificación válida genera incertidumbre en el proceso, dificultando la identificación del legítimo propietario del terreno. Además, señalaron que el uso indebido de la oposición en los procedimientos de acción prescriptiva-adquisicional de inmuebles en el distrito judicial de Junín, en 2018, afecta negativamente la capacidad de adquirir propiedades a través de la prescripción, poniendo en riesgo el ejercicio de esta prerrogativa. Ante las dificultades y retrasos en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva, muchos ciudadanos han optado por procedimientos notariales o no contenciosos.

Este enfoque incluye un trámite considerado como un proceso contencioso abreviado en la normativa procesal. Sin embargo, el legislador reconoció que en muchas de estas solicitudes no hay conflictos, permitiendo al notario la competencia alternativa para conocer de tales procedimientos. Este mecanismo se utiliza para sanear derechos de propiedad de aquellos que tienen títulos privados, imperfectos o irregulares, buscando subsanar deficiencias formales o materiales en los títulos de propiedad, especialmente cuando la posesión prolongada es indiscutida y no hay interesados en afectar dicho procedimiento. Este mecanismo

procedimental es uno de los más complejos en materia de controversias no contenciosas a cargo de profesionales notarios, especialmente al quererse limitar el ejercitamiento de su atribución competencial en casos donde el titular registral es el Estado o sus organismos.

La Ley N° 29618 establece que todos los predios inmobiliarios de propiedad privatista-estatal son imprescriptibles, lo que generó preocupación al eliminar la posibilidad de que particulares pudieran regularizar su derecho de propiedad sobre bienes que originalmente pertenecieron al Estado. Esta normativa no hace distinción entre diferentes niveles de gobierno o empresas públicas, afectando a muchas personas que adquirieron propiedades a través de transferencias de entidades estatales dedicadas a la vivienda social, como la ex Junta Nacional de Vivienda y ciertos bancos con programas de vivienda.

Por otro lado, la investigación de Ávila (2023) analizó cómo los criterios jurisprudenciales de las Cortes Superiores de Justicia del Perú sobre la calificación posesoria en casos de prescripción adquisitiva de tierras eriazas han influido en el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad entre 2015 y 2022. Se seleccionaron diez casos de acción prescriptiva adquisicional y se adoptó el enfoque de desarrollo analítico-cualitativo, utilizando métodos de análisis como el recopilador de datos de diversos contenidos de procedencia doctrinaria/dogmática, jurisprudencial y de análisis de normas legales como del derecho comparado. Se confirma el planteamiento hipotético basado en que existe una inadecuada o deficiente acción calificadora de la atribución de sujetos poseedores que viola el ejercitamiento de la prerrogativa fundamental de la propiedad y se sugieren modificaciones al artículo 950 del vigente Código Civil para hacerse más esclareciente la definición jurídica del instituto de función posesoria, ya que su ambigüedad en el ámbito de la acción prescriptiva adquisicional conlleva a conflictos sobre este derecho. Comparando con lo regulado en otros Estados Latinoamericanos como Argentina, Chile, Ecuador, Colombia, México, y Perú, llegan a poseer

criterios jurídicos más similares a nivel de definición y de regulación jurídica-legal de ejercicio del instituto de ejercicio posesorio.

Por otro lado, Pimentel (2022) realizó una investigación cuantitativa y descriptiva para analizar el grado perceptible de la comunidad de operadores jurídicos de derecho civil sobre la acción de declaración imprescriptible de las propiedades de predio inmobiliario bajo tutela de dominación privatista-estatal y la acción de demanda interpuesta contra la Ley N° 29618 por ser inconstitucional, basándose en una muestra de 278 abogados del Decanato de Abogados Especializados de la Región Tumbes; llegándose emplear el formato de cuestionario de encuesta, analizándose la data estadística correspondiente. Los resultados indicaron que la gran mayoría de operadores jurídicos de Tumbes se tienden a oponer contra la declaración imprescriptible de dichos predios propietarios; resaltándose en sí la inconstitucionalidad de la cuestionable norma legal N° 29618, estableciéndose que se tiene la existencia de una debida correlación en forma significable entre ambos casos situacionales. Pimentel llegó a concluir concretamente que la declaración imprescriptible de tales predios de propiedad, viene a ser contradictoria con el desarrollo funcional socio-económico de los derechos prerrogativos-jurídicos concernientes al ejercicio de la acción posesionaria y del derecho constitucional de la propiedad, perjudicando a quienes han cumplido con los requerimientos jurídicos exigibles para hacerse propietarios.

Según la disposición normativa-legal N° 29618, contempla que la presumibilidad de posesorio que se llega en atribuir a la Autoridad Estatal competente respecto a los predios bajo competencia dominial privatista que viene a ser de modo jurídicamente cuestionable, ya que no puede haber ejercicio posesorio sin llegar ejercitarse el control en forma efectivamente requerida sobre aquellas propiedades, lo cual no ocurre en este caso.

De la Cruz y Pérez (2021) se propusieron examinar la incidencia prevalente de las prerrogativas de los usucapientes frente a los sujetos terceros adquirentes que se rigen acorde

al principio de la buena fe de carácter registrable en la jurisdicción distrital de Puente Piedra durante año 2021. Utilizaron un enfoque cualitativo, recopilando información a través de entrevistas y análisis documental. Los resultados revelaron que el desarrollo ejercitable de la prerrogativa usucapiante debe basarse en el ejercicio al cumplir adecuado de todos los requerimientos jurídicos-legales de posesionamiento, y que por parte de la tercera persona que actúe de manera correcta se sostiene en el registro. Concluyeron que la efectividad de los derechos prerrogativos de los usucapiantes necesita ser sustentada en la posesión pública y pacífica, incluso sin un fallo judicial que lo respalde, mientras que la buena fe del tercero no se aplica de manera absoluta.

Finalmente, la investigación de Chuquivilca (2020) se centró en el impacto de la Ley 29618 sobre la ejecutabilidad de los procesos de usucapión respecto a bienes estatales bajo supuesto dominio privado. Se aplicó el método de análisis descriptivo que evidenció acerca de la indebida aplicabilidad de dicha norma legal por parte de operadores judiciales, llegando a tener efectos reperkusivos muy negativos respecto a la ejecución de los litigios procesales de materia usucapiante. Se concluyó que la falta de una aplicabilidad en forma adecuada de la norma legal N° 29618 afecta adversamente a las acciones defensivas-jurídicas de la Autoridad Estatal y el amparo proteccionista de los bienes de predio patrimonial que corresponda. Por lo tanto, se destacó la necesidad imperativa de una correcta y efectiva acción implementable de la norma legal en cuestión, respecto a la ejecución de los procedimientos de asunto usucapiante para la debida salvaguarda y acción protegible de los intereses estatales peruanos.

Ortiz y Ramírez (2019) en su estudio investigativo de análisis cualitativo-explicativo, abordó un estudio analítico en debate si las decisiones de instancias judiciales previas estaban correctamente fundamentadas, es decir, si las decisiones judiciales tenían base jurídica sólida y si los apelantes (las partes que apelan decisiones judiciales) cumplían con los requisitos jurídicos establecidos en el artículo 950 del Código Civil peruano. Este artículo regula la

prescripción adquisitiva, estableciendo los requisitos necesarios para que una persona pueda adquirir la propiedad por usucapión. Finalmente, los autores concluyeron que no debería proceder la imprescriptibilidad, es decir, que los bienes no deberían estar exentos de prescripción, respecto a inmuebles que el Estado sostiene que son de dominio privado, cuando los propietarios legítimos ya han realizado o están en proceso de realizar los procedimientos de saneamiento físico-legal (que aseguran la regularidad y titularidad del bien). Esto implica que, en tales casos, la protección de la propiedad no debería extenderse indefinidamente, y el proceso de prescripción puede ser válido si los propietarios cumplen con los requisitos legales.

1.5. Justificación de la investigación

La presente investigación se justifica en base a los siguientes considerandos:

1.5.1. Justificación práctica

Se buscará otorgar un mayor reconocimiento legal al derecho de propiedad para aquellos ciudadanos que han ejercido la posesión de bienes inmuebles bajo dominio privado-estatal durante más de 5 a 10 años, incluso si estos bienes fueron concedidos por el Estado. Es esencial establecer criterios claros para que los operadores judiciales resuelvan las solicitudes de adquisición de dominio por prescripción sobre terrenos estatales, asegurando que quienes cumplan con todos los requisitos necesarios sean reconocidos como propietarios, sin que esta decisión se vea obstaculizada por la normativa vigente.

1.5.2. Justificación jurídica

Este estudio jurídico propone derogar la Ley N° 29618 de 2010 debido a que las facultades otorgadas al Estado han resultado excesivas. Estas facultades permiten al Estado presuponer de manera exagerada el ejercicio de la posesión sobre bienes de propiedad privada y declarar la imprescriptibilidad de dominio sobre ellos. Esto ha causado graves perjuicios a los derechos de posesión y propiedad de muchos ciudadanos, ya que las entidades estatales

reclaman bienes privados, abusando de la presunción de posesión y llegando a ejercer dominio total sobre propiedades de terceros. Como resultado, se han ignorado arbitrariamente los derechos de posesión de los propietarios y el saneamiento físico y legal que se ha realizado sobre esos bienes.

1.5.3. Justificación metodológica

A través del presente estudio investigativo, que se basa en un estudio aplicado de nivel explicativo y de utilizar un enfoque de análisis mixto (cuantitativo y cualitativo), se tiene la oportunidad de analizar si la Ley N° 29618 del 2010 se ajusta al cumplimiento ejercitable de los principios esenciales de derecho, se abordarán aspectos como la seguridad jurídica, la protección de la propiedad privada y el respeto a los derechos individuales, así como los efectos negativos de la ley en la sociedad y en los ciudadanos. La anulación de esta ley requerirá pruebas y argumentos contundentes, lo cual se obtendrá mediante una investigación. Este proceso también ayudará a encontrar alternativas más justas que salvaguarden los derechos de los propietarios sin perjudicar el interés público.

1.5.4. Justificación social

Este estudio investigativo ofrece un aporte social justificable al reconocer de manera integral los derechos prerrogativos de los ciudadanos que ejercen la titularidad posesoria respecto a bienes prediales bajo dominación privada, dentro del contexto de afrontarse los problemas arbitrarios e inconstitucionales vinculados a la aplicación de la Ley N° 29618 de 2010. Esta ley ha venido siendo materia de diversos cuestionamientos por aspectos carentes en su claridad normativa y por presentar problemas ambiguos en torno a la acción proteccionista de las prerrogativas posesionarias de los ciudadanos titulares sobre sus respectivos bienes prediales, lo que ha resultado en situaciones de abuso y, en algunos casos, en torno a su aplicabilidad inconstitucional.

La investigación jurídica busca analizar y evaluar los problemas relacionados con la Ley N° 29618 de 2010, particularmente en cómo ha afectado el derecho de los ciudadanos a ejercer su posesión sobre propiedades privadas. Esto permitirá profundizar en el conocimiento del marco legal vigente y las posibles violaciones de derechos.

El impacto social de este estudio radica en fortalecer la protección del derecho posesionario de los ciudadanos sobre sus bienes privados. Al evidenciar la arbitrariedad e inconstitucionalidad de la ley mencionada, se podrán impulsar cambios legislativos que aseguren una mayor protección jurídica y el ejercicio de derechos fundamentales.

Asimismo, la investigación generará conciencia sobre este tema, promoviendo el debate público y la participación de los propietarios en la defensa de su derecho a poseer bienes privados. Esto contribuirá al fortalecimiento del estado democrático y al avance hacia una mayor justicia social en la comunidad jurídica y poblacional.

1.5.5. Importancia

La relevancia del presente estudio investigativo se encuentra en la exigencia necesaria de examinar y cuestionar la validez y repercusiones de la Ley N° 29618 de 2010, que ha conferido al Estado poderes considerados desmedidos respecto a la presumibilidad posesionaria por parte de la Autoridad Estatal en que se propone la revocación de la ley que afecta a los terrenos de propiedad privada, con el fin de proteger los derechos de posesión y desarrollo de los ciudadanos que poseen bienes. Los poderes otorgados al Estado han generado daños significativos, afectando la seguridad jurídica de los propietarios y limitando su derecho a disfrutar de sus propiedades.

1.6. Limitaciones de la investigación

Se enfrentarán principalmente a limitaciones de tiempo y recursos bibliográficos. En primer lugar, debido a mi ocupación profesional en el ámbito jurídico a tiempo completo, no

tendré suficiente tiempo para llevar a cabo esta investigación. En segundo lugar, habrá dificultades para acceder a fuentes bibliográficas sobre el tema, ya que solo se cuentan con libros de Derecho Real que abordan aspectos doctrinales y fundamentos jurídicos generales relacionados con las variables específicas de la investigación.

1.7. Objetivos

1.7.1. Objetivo general

Explicar las causas del conflicto normativo de la presunción de la acción posesoria - estatal sobre predios/inmuebles de su tutela propietaria según Art. 1º - Ley N° 29618 que influye en torno al proceso de saneamiento físicamente-legal de los bienes propietarios bajo dominio privado, Lima Norte-2023.

1.7.2. Objetivos específicos

- a. Explicar acerca del conflicto normativo de presunción de la acción posesionaria del Estado respecto a los predios inmuebles bajo su competencia propietaria, acorde con lo dispuesto en el artículo primero - Ley N° 29618, según la incidencia de casos en Lima Norte- 2023.
- b. Identificar los criterios que vulnera el procedimiento de saneamiento físicamente legal de los predios/inmuebles de competencia dominial-privada que no están inscritos en la SUNARP, en Lima Norte- 2023.
- c. Señalar los efectos legales que se generaría al derogarse el artículo primero de la Ley N° 29618 respecto a la capacidad presumible de la acción posesionaria-estatal, en Lima Norte- 2023.

1.8. Hipótesis

1.8.1. Hipótesis general

Existen causas muy críticas que provocan el conflicto normativo de la capacidad presumible de la acción posesionaria - estatal respecto a bienes prediales de su competencia propietaria según el Art 1º de la Ley N° 29618, tiende a repercutir de manera directa en el saneamiento físico legal de la propiedad de dominio privado en Lima Norte-2023.

1.8.2. Hipótesis específicas

- a. Existe un conflicto normativo significativo en torno a la presunción de la acción posesionaria-estatal sobre bienes inmuebles de su propiedad, que se presenta en torno al Art 1º de la Ley N° 29618, según la incidencia de casos en Lima Norte - 2023.
- b. Existen criterios considerables que vulnera el procedimiento de saneamiento físicamente-legal de los predios/inmuebles de competencia dominial-privado que no están inscritos en la SUNARP, en Lima Norte- 2023.
- c. Se generarán efectos legales positivos al derogarse el artículo primero de la Ley N° 29618 respecto a la capacidad presumible de la acción posesionaria-estatal, en Lima Norte- 2023.

II. MARCO TEÓRICO

La tesis planteada deberá considerar en función de las bases legales existentes, de la fundamentación doctrinaria, jurisprudencia y referencias bibliográficas consultadas; el siguiente marco teórico:

2.1. Marco Conceptual

2.1.1. *La Propiedad*

El ejercicio de la prerrogativa propietaria, en el contexto de los derechos reales, se define como el conjunto de derechos que una persona tiene sobre un bien, permitiéndole usarlo, disfrutarlo y disponer de él de manera exclusiva. Estos derechos incluyen la posesión, el dominio, el usufructo, el derecho de uso y el de habitación. El usufructo permite a una persona disfrutar de bienes ajenos sin ser el propietario, mientras que el uso y la habitación otorgan derechos temporales sobre una propiedad.

Para Pasco (2024):

La Propiedad en función aplicable de la prescripción adquisitiva consiste esencialmente en aquel bien inmueble que se encuentre ocupado y es usado por un titular poseedor que funge acreditadamente como potencial propietario, ejerciendo en 10 años una posesión pacífica, continua y pública sobre dicho bien, o de poder adquirir el inmueble en 5 años cuando medie justo título y acción de buena fe al respecto (p. 200).

Según Santos (2021), “la Propiedad es en sí una prerrogativa jurídica de derecho real, que implica las acciones de adquisición y ejercicio propietario de inmuebles, así como el de ser adquiridos mediante prescripción por titulares poseedores que ejerzan uso y disfrute del inmueble” (p. 14).

De este modo, se tiene en que uno de los temas fundamentales y de mayor relevancia dentro de los Derechos Reales es la propiedad. En ese sentido, se fundamenta por Borda (1992 citado por Santos, 2021) afirma: “la propiedad es el derecho más completo y pleno que se puede tener sobre una cosa; pero no es absoluto”. Esta institución está regulada en el Código Civil de 1984, específicamente en su artículo 923°, que establece que la propiedad consiste en la potestad jurídica que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Sin embargo, la propiedad no está conceptualizada de manera específica en nuestra legislación; en cambio, nuestro legislador la ha abordado desde la perspectiva de sus atributos.

Por ello, la definición de la propiedad ha sido compleja para la doctrina, ya que puede abordarse desde diversas perspectivas. Para los autores citados anteriormente, la propiedad es el derecho real más importante, que otorga a su titular la facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar. Desde el punto de vista doctrinal, se ha señalado que los atributos o potestades exclusivas de la propiedad son el uso, el disfrute y la disposición, considerando que la reivindicación actúa como un mecanismo de protección de la propiedad y no como un atributo o poder en sí mismo, equiparable a los otros tres, es pertinente colegir de la esencia y noción de la propiedad, que se debe entender que una de las vías de obtener el derecho de propiedad es la “prescripción adquisitiva de propiedad”, no como se denomina comúnmente “prescripción adquisitiva de dominio”.

En este sentido, la propiedad implica el ejercicio adecuado y la protección de estos derechos sobre un bien, otorgando al propietario un control total. La propiedad puede ser absoluta, sin limitaciones, o relativa, sobre bienes ajenos. Según el Código Civil de 1984, el derecho de propiedad incluye la capacidad de usar, disfrutar y disponer de un bien, siempre respetando el interés social y los límites legales. También se mencionan diversas formas de extinguir la propiedad, como la transferencia a otra persona, la destrucción del bien, la expropiación o el abandono por 20 años.

La teoría jurídica distingue entre causas absolutas, que implican una pérdida definitiva de la propiedad, como la destrucción, y causas relativas, que permiten que el derecho persista en otra persona. En resumen, hay diferentes maneras de extinguir la propiedad, ya sea de forma absolutista o de manera relativamente.

Respecto a la Autoridad Estatal se transfieren derechos de propiedad a individuos a través de sus entidades gestoras, utilizando títulos o mecanismos no registrados en la SUNARP, se producen dos situaciones:

- **Terminación de la propiedad:** Este derecho se refiere a las facultades específicas que tiene un propietario sobre un bien. Si la propiedad deja de existir, el derecho de ejercerla puede extinguirse automáticamente. Sin embargo, la persona afectada puede reclamar daños, que se consideran derechos de crédito, no derechos reales. Un motivo común para la terminación de la propiedad es la destrucción del bien según lo contemplado en el artículo 968 inciso 2 del Código Civil.
- **Adquisición del bien por otra persona:** Si un nuevo sujeto adquiere el bien, el derecho de propiedad del antiguo titular se extingue y se transfiere al nuevo propietario. Esta causa está contemplada en el artículo 968-1 de la vigente norma codificadora civil, y aunque no es en sentido estrictamente considerable como una forma de extinción de la prerrogativa constitucional de ejercicio de la propiedad (pues tal derecho fundamental no se debe llegar a extinguir, ya que de manera concebible solamente se deba transferir como deba ser), siendo aquello sumamente relevante desde un enfoque práctico. A manera de caso ejemplificativo, el anterior dueño propietario es directamente responsable si un inmueble/edificio se llega a desplomar, ello de conformidad a lo regulado en el artículo 1985 del Código Civil, pero su acto de responsabilidad se extinguiría si logra demostrar una determinada causa extingible del dominio, como la venta del predio propietario a otro sujeto.

El término "propiedad" tiene su raíz en el latín "Propietas", que se deriva a partir de 3 elementos terminales: el prefijo 'Pro-', que se refiere a acto movable hacia adelante; y el de sentido adjetivable 'Privus', que se reconoce como 'personal' o de ser individualizable; y el sufijo 'tas', que trata acerca de característica cualificadas.

Es importante destacar que la Constitución de 1993 garantiza el derecho a la propiedad según el artículo 70, que asegura la protección estatal de este derecho y el respeto a los títulos de propiedad. Además, el artículo 73 señala que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles, mientras que los bienes de uso público pueden ser otorgados a particulares para su explotación económica. En este sentido, el término "conceder" implica que el Estado puede transferir la propiedad de un terreno estatal a un nuevo propietario, reconociéndolo como dueño sin la necesidad inscribible correspondiente en la SUNARP.

Según la disposición normativa-codificadora civil de 1984, el artículo 923 regula que el bien propietario/predial viene a constituirse en la potestad de ejercicio jurídico que permita dar uso, pleno disfrute, disposición y reivindicación del predio propietario que corresponda, y que tal capacidad de potestad jurídica tenga dependencia del ejercicio posesionario de una respectiva titulación propietaria.

2.1.2. *La Posesión*

La acción posesionaria se refiere al control físico sobre un bien, mientras que el dominio implica el ejercicio de los derechos de propiedad, que incluye el uso, disfrute y disposición exclusiva del mismo.

Para el autor Pasco (2024): "La posesión es la acción de ejercicio de dominio continuo, uso pacífico y en modo público de los inmuebles, por parte de los titulares propietarios o sujetos posesionarios que ocupen, exploten o aprovechen debidamente tales bienes" (p. 213).

También se debe tener en cuenta, en definirse la Posesión como una prerrogativa jurídica-real provisional, tal como sostiene Rugel (2019), “tiende en manifestarse como un derecho subjetivo de carácter transitorio, que adopta la forma y apariencia de un derecho real, lo que fundamenta su protección y regulación legal” (p. 33). Se menciona que esta concepción, aunque considerada remota en comparación con otras figuras del derecho real, ha sido sustentada por destacados juristas.

La contribución de Hahn fue especialmente significativa, ya que incorporó la posesión en la lista de derechos reales, junto con la propiedad, servidumbres, garantías y sucesiones. Durante los siglos XVII y XVIII, los derechos "in rem" es decir que afectan a la cosa misma, incluyendo la propiedad, servidumbres (personales y prediales), prendas (como hipotecas), herencias y la posesión.

Por tanto, aunque la posesión es transitoria y provisional, su existencia se basa en un derecho subjetivo que puede ser defendido en los tribunales civiles, particularmente en casos donde se busca demostrar un mejor derecho respecto a otros. Esto resalta la importancia de la posesión en el marco del derecho real y su protección jurídica, pese a su carácter provisional.

Asimismo, cabe señalar desde el enfoque de la doctrina jurídica del Derecho Comparado, como la de Colombia en que autores como Márquez (2021) y Toledo (2023), sostienen que la posesión es un derecho real provisional, lo cual es una afirmación respaldada por la doctrina civil actual respecto a este tema. En el derecho contemporáneo, la posesión se considera un derecho subjetivo de carácter real, fundamentado en la idea de que cualquier ejercicio de voluntad sobre unos bienes, que pueda ser defendido mediante acciones legales, constituye un poder sobre dichas cosas (Toledo, 2023, p. 29).

La posesión representa un control de hecho sobre los objetos, y este control está protegido por acciones legales específicas llamadas acciones posesorias, las cuales se pueden ejercer contra cualquier persona.

De este modo, los fundamentos sostenidos anteriormente, explican la naturaleza jurídica de la posesión en el derecho civil moderno. Primero, la describen como un "derecho real provisional", lo que significa que la posesión no siempre tiene carácter de propiedad definitiva, sino que puede ser una situación de hecho que, en ciertos casos, puede convertirse en un derecho más sólido. Luego, se señala que, en la legislación moderna, la posesión no solo es un hecho, sino que también se considera un derecho subjetivo de carácter real, porque implica un poder sobre un bien que puede ser ejercido y defendido legalmente. Este poder se manifiesta en acciones específicas (acciones posesorias) que protegen ese control, permitiendo que quien posee pueda defender su posesión contra cualquier otra persona que intente perturbarla o recuperarla. En resumen, la posesión combina un control efectivo sobre un bien con la protección jurídica de ese control mediante acciones legales.

Existen diferencias entre las definiciones doctrinarias y jurídicas de la posesión: las doctrinarias son formulaciones teóricas de expertos, mientras que las jurídicas están definidas por las leyes.

Entre las definiciones doctrinarias de la posesión se encuentran:

- **Teoría objetiva:** Se centra en el ejercicio del control sobre una propiedad, sin considerar el título de propiedad.
- **Teoría subjetiva:** Resalta la intención de controlar y dominar un bien.
- **Teoría mixta:** Combina aspectos de las teorías objetiva y subjetiva, reconociendo tanto el poder de hecho como la intención de control.

Como Definiciones jurídicas de la posesión:

- **Código Civil de cada país:** Cada nación cuenta con su propia normativa civil que regula la capacidad de ejercicio de la posesión, en consonancia con su sistema legal. Por ejemplo, en el Código Civil español, la posesión se define como el uso y disfrute de un bien inmueble con la intención de considerarlo propio.

- **Jurisprudencia:** Representa la acumulación de decisiones judiciales que clarifican la aplicación de la ley en casos concretos. Las definiciones de posesión pueden cambiar según la interpretación de los tribunales en diferentes situaciones.

En modo resumido, las definiciones de posesión varían según la teoría y el sistema legal aplicados, lo cual es crucial considerar al estudiar o aplicar este concepto en el ámbito jurídico.

A modo consecuente, el Código Procesal Civil- CPC, llega a regular sobre los modos ejercitables de la acción prescriptoria-adquisicional, como modo de ejercitarse la acción prescriptiva tanto de tipo larga y acortada, las cuales lleguen a requerir el ejercicio de una acción posesionaria de tipo pacífico, continuada y de ejecución pública. Sin embargo, la prescripción corta también requiere una justa como justificable titulación pertinente y de buena fe.

En relación al justo título, su propósito es permitir la transferencia del dominio al usucapiente, a pesar de que pueda presentar algún defecto que limite su efectividad. La adquisición por acción prescriptoria ocurre porque el elemento usucapiente actúa como propietario y su posesión se fundamenta en una causa legítima para la transferencia de la propiedad. No obstante, esta causa solo sirve para respaldar su posesión como propietario, pero no para transferir efectivamente un correspondiente predio propietario, debido a los defectos existentes, los cuales se solucionarán tras el plazo posesionario fijado por norma legal competente.

La norma codificadora procesalista-civil -CPC de 1993 estipula que el propietario que adquiere un bien por usucapión debe respaldar su título y hacerlo valer ante terceros. No es suficiente con poseer el bien con la intención de ser propietario; es imprescindible obtener un acto declarativo judicial y registrarla respectivamente. Los actos de titulación propietaria se deben mantener en vigor mientras que las acciones reperkusivas de la resolución judicial de la

acción prescriptiva- adquisicional no sean oponibles a aquellos que no formaron parte del proceso.

La normativa de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) interpreta de manera incorrecta la venta directa de propiedades bajo dominio privado, ya que algunos procuradores intentan recuperar estos bienes utilizando argumentos inadecuados. Esta ley se aplica a ocupantes informales y poseedores con documentos de transferencia de posesión de un juez de paz o similares, así como a quienes tienen documentos privados que no constituyen una transferencia de dominio del Estado. No se aplica a aquellos que poseen títulos de propiedad anteriores a la acción promulgativa de la norma legal N° 29618.

Para conseguir la acción inscriptoria de la titularidad de un inmueble en la SUNARP, es indispensable llevar a cabo el proceso de saneamiento físico legal. Una de las maneras de obtener un bien predial propietario es mediante la acción prescriptoria de propiedad, que implica hacerse con el acto adquisitivo del predio propietario a través del posesionamiento durante un extenso lapso de tiempo. No obstante, este procedimiento se ve obstaculizado por los procuradores públicos del Estado.

2.1.3. Presunción de posesión por el Estado

2.1.3.1. Conceptos. La presumibilidad posesionaria estatal se refiere a la capacidad del Estado para considerarse legítimo poseedor de propiedades que originalmente son de particulares, en circunstancias específicas. Este principio se basa en la autoridad del Estado para ejercer su soberanía sobre los recursos del territorio, lo que le permite tomar posesión de bienes privados por razones de interés general, como la construcción de infraestructuras o la conservación de áreas naturales.

Para el autor Vilcherrez (2023), “la presunción posesionaria del Estado, consiste en la facultad de posesionamiento que el Estado puede asumir tanto sobre bienes inmuebles que son

de su competencia bajo dominio público, y de los inmuebles de dominio privado estatal en calidad de imprescriptibles” (p. 243).

La presunción posesionaria del Estado se refiere a la capacidad que tiene el Estado para asumir la posesión de ciertos bienes. Esto aplica tanto a los bienes inmuebles que son de su competencia y están bajo dominio público, como a los inmuebles de propiedad privada del Estado, los cuales se consideran imprescriptibles.

El autor Vilcherrez (2023) explica que la "presunción posesionaria" del Estado es una especie de supuesto legal que da por hecho que el Estado tiene la posesión o control de ciertos bienes. Esto incluye dos tipos de bienes: aquellos que son de dominio público, como parques, calles o recursos naturales que el Estado administra y controla por ley; y también los bienes privados del Estado, como edificios o terrenos que pertenecen a él, pero que por su naturaleza no pueden perderse por el paso del tiempo (imprescriptibles). En esencia, esta presunción facilita que el Estado sea considerado automáticamente como poseedor de estos bienes, sin necesidad de un acto formal de posesión en cada caso.

De este modo, el Estado Peruano acorde con lo dispuesto en el Art. 1 de la Ley N° 29618 del 2010, se asume la prerrogativa de ser el poseedor presumiblemente de todos los bienes inmuebles que sean de su supuesta propiedad; con lo cual se vulnera el derecho de propiedad de todos aquellos ciudadanos que hayan comenzado un proceso de prescripción adquisitiva sobre inmuebles que estén en condición de dominio privado estatal, resultando así que los poseedores civiles o terceros no podrán adquirir inmuebles o bienes estatales de dominio privado, aunque ya hayan iniciado el proceso prescriptivo correspondiente o estén en pleno procedimiento de saneamiento físico-legal, ya que el Estado por medio de la aplicación arbitrariamente absoluta del mencionado dispositivo normativo, se arroga la posesión total de tales bienes de dominio estatal/privado, sin dejar oportunidad a que se puedan adquirir por medio de la prescripción adquisitiva, afectándose así al derecho de propiedad de los poseedores

que han estado ocupando terrenos e inmuebles de dominio privado-estatal, de manera pacífica, continua, pública y por más de cinco años (Vilcherrez, 2023).

Según lo establecido en el Artículo 1 de la Ley N° 29618 de 2010, el Estado peruano asume la facultad de considerarse como el presunto propietario de todos los bienes inmuebles que supuestamente le pertenecen. Esto implica que se viola el derecho de propiedad de las personas que han iniciado un proceso de prescripción adquisitiva, es decir, que han ocupado y poseído un inmueble de manera pública, pacífica y continua durante más de cinco años, en bienes que son de dominio privado del Estado. Como resultado, estos poseedores civiles o terceros no podrán adquirir legalmente esos inmuebles o bienes estatales de dominio privado, incluso si ya están en proceso de saneamiento físico-legal o han iniciado los procedimientos necesarios, porque el Estado, mediante la interpretación excesivamente amplia y arbitraria de esa normativa, se atribuye la posesión total de estos bienes. Esto limita la posibilidad de adquirirlos por medio de la prescripción adquisitiva, vulnerando así el derecho de propiedad de quienes han ocupado y poseído dichos inmuebles de manera legítima y continua.

Acorde con lo sustentado anteriormente, se tiene que la legislación peruana, específicamente el Art. 1 de la Ley N° 29618 del 2010, otorga al Estado una prerrogativa que le permite presumir que todos los inmuebles en su supuesta propiedad le pertenecen, sin considerar los derechos de los ocupantes que han estado poseyendo esos bienes de manera pacífica, pública y continua por más de cinco años. Esto crea una situación en la que, incluso si un ciudadano ha iniciado un proceso legal de prescripción para adquirir la propiedad de un inmueble que ha estado ocupando en forma legítima, no podrá completar esa adquisición debido a que la ley favorece al Estado y le concede una posición privilegiada para reclamar la propiedad. La consecuencia es que se vulnera el derecho de propiedad de quienes han ocupado estos bienes con buena fe y durante el tiempo suficiente para adquirir la propiedad por prescripción, afectando su derecho a mantener la posesión y propiedad de dichos inmuebles,

incluso si cumplen con los requisitos legales para ello. En resumen, el enunciado critica que la normativa le otorga al Estado un poder excesivo que impide la adquisición de bienes estatales de dominio privado por parte de terceros, en contra de los derechos de quienes los han poseído legítimamente.

En muchos países, este principio está respaldado por la legislación, que exige un proceso legal para garantizar una indemnización justa a los propietarios afectados. Es crucial señalar que esta presunción no constituye una expropiación automática; en cambio, permite al Estado tomar posesión de propiedades privadas bajo justificaciones legítimas relacionadas con el uso público. En resumen, este concepto legal faculta al Estado para adquirir bienes privados de manera excepcional, respetando siempre las prerrogativas garantizadas de los titulares propietarios.

2.1.3.2. *Análisis crítico de la Ley N° 29618 del 2010.* La norma jurídica-legal N° 29618 busca modificar la posesión de las propiedades prediales bajo dominación privada que no se lleguen a encontrar debidamente registrables dentro de los asientos registrales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-SUNARP, estableciendo que existe presumibilidad que todos los predios inmobiliarios de la Estado son de posesión estatal absoluta y estableciendo la acción imprescriptible respecto a las propiedades inmobiliarias de potestad bajo dominación privatista-estatal. Para derogar esta ley, es necesario revisar dos artículos que dificultan la regularización de la propiedad privada.

El artículo 1 de la ley referida presume que los terrenos del Estado son de su propiedad, lo que le permite actuar contra invasores con respaldo judicial. Sin embargo, su redacción genera incertidumbre sobre si esta presunción es absoluta o relativa, lo que complica su efectividad.

De esta manera, como señala Vilcherrez (2023):

Con la referida Ley 29618, se tiene la existencia de una configuración arbitraria de una inversión presumible en favorecimiento excesivo al Estado, respecto al total de sus predios inmuebles, ya sean tanto de dominio de su competencia pública o de condición de dominio privatista, debiéndose tener muy en cuenta que los bienes de Estado pueden contemplar a los predios/inmuebles y bienes muebles de dominio privado/estatal y los que están bajo de dominación pública, teniéndose como poseedor titular en forma preponderante como absoluta al propio Estado o respecto de cualquier institución pública/estatal que integre el Sistema Público de Bienes de Pertenencia Estatal, en modo autónomo de sector gubernativo al que lleguen a pertenecer (p. 265).

Conforme a lo fundamentado anteriormente, se puede afirmar que lo dispuesto en el artículo primero del dispositivo legal-Ley N° 29618, no se enfoca en dirigir en dar protección a los predios estatales bajo su dominación pública, que de conformidad al art. 73 de la norma constitucional política peruana de 1993, tales predios/inmuebles resultan en inalienables y con condición de imprescriptibles; por lo que ante aquello, se cuestiona en porqué regular que se da la presunción posesionaria respecto a los inmuebles de dominio propietario estatal, ya que se puede considerar que no es requerido en haberse agregado tal presumibilidad, por cuanto que así se genera indebidamente un tratamiento diferenciable entre un sujeto particular y lo que viene a ser la posesión ejercida por el propio Estado; teniéndose así que a un poseedor particular sí debe recurrir al proceso civil de prescripción adquisitiva, pero no al Estado o a una Entidad Pública representante, afectándose de tal manera a la figura jurídica de usucapión.

De acuerdo con Vilcherrez (2023), la Ley 29618 establece una situación en la que existe una presunción de inversión excesiva y favorecimiento al Estado respecto a todos sus bienes inmuebles, ya sean de dominio público o privado. Es importante entender que los bienes del Estado incluyen tanto predios y bienes muebles de propiedad privada o estatal, como aquellos

bajo gestión pública. La posesión de estos bienes se atribuye principalmente al propio Estado o a las instituciones públicas que forman parte del Sistema de Bienes Públicos de Pertenencia Estatal, independientemente del sector gubernamental al que pertenezcan.

Basándose en este análisis, se puede afirmar que el artículo primero de la Ley 29618 no busca proteger específicamente los bienes estatales bajo dominio público, los cuales, según el artículo 73 de la Constitución peruana de 1993, son inalienables e imprescriptibles. Por ello, surge la duda de por qué se regula la presunción de posesión respecto a los inmuebles de propiedad estatal. Considerando que no sería necesario establecer tal presunción, dado que se podría presumir automáticamente que estos bienes son de dominio estatal, no tendría sentido tratar de manera diferente a un particular y al Estado en materia de posesión. En el caso de un poseedor particular, sí sería necesario acudir a un proceso civil de prescripción adquisitiva para adquirir la propiedad, pero esto no aplicaría al Estado o a las entidades públicas que representan a la administración pública, lo que afecta el uso y la validez jurídica de la figura de la usucapión en estos casos.

Al analizarse cómo la Ley 29618 regula la presunción de inversión y posesión en relación con los bienes del Estado. Vilcherrez señala que la ley crea una situación en la que se presume que ciertos bienes del Estado han sido objeto de inversión excesiva, favoreciendo de manera indebida al Estado, sin distinguir claramente entre bienes públicos y privados del Estado. La ley considera que el Estado, como poseedor principal, tiene una posición absoluta sobre estos bienes, independientemente del sector gubernamental al que pertenezcan.

Por otro lado, se cuestiona la lógica de regular una presunción de posesión para bienes que, por su naturaleza, ya son inalienables e imprescriptibles según la Constitución peruana. Esto genera una contradicción, pues si estos bienes no pueden ser enajenados ni prescriptibles, ¿por qué la ley regula la presunción de posesión? La preocupación radica en que esta regulación podría crear una diferencia injustificada entre cómo se trata a un particular y cómo se trata al

Estado en materia de posesión, especialmente en aspectos como la usucapión, que es un mecanismo para adquirir la propiedad por posesión prolongada. Mientras que un particular debe seguir un proceso civil para legitimarse como propietario, esto no sería necesario para el Estado o sus entidades, lo que puede afectar la coherencia jurídica y la aplicabilidad de estas figuras en el contexto del patrimonio estatal.

El artículo 2 de la ley, que declara la acción imprescriptible de los predios terrenales de dominación privada-estatal para resguardar su patrimonio, contradice principios constitucionales, generando desigualdad en comparación con bienes privados y oponiéndose al art. 73 de la vigente Carta Magna, que solo reconoce esta condición para las propiedades prediales bajo dominación de índole público. Por estas razones, el artículo 2 también debería ser considerado inconstitucional.

2.1.3.3. *Acerca de los bienes de dominio público.* Es fundamental considerar la definición de los inmuebles bajo potestad dominial pública, los cuales deben ser empleados en usarse para beneficio servicial de la comunidad, como playas, plazas, edificios gubernamentales, escuelas y hospitales, entre otros. Estos bienes patrimoniales tienen la característica jurídica de inalienabilidad y de imprescriptibilidad propiamente dicha, y en que la Autoridad Estatal tiende a ejercitar su actividad de control sobre ellos conforme a lo regulado en la legislación vigente.

2.1.3.4. *Bienes estatales de propiedad privada.* Las propiedades prediales estatales de potestad bajo dominación privada son aquellos que pertenecen a la Autoridad Estatal pero no están destinados al uso o servicio público, permitiendo a sus propietarios ejercer plenamente su derecho de propiedad. Estos bienes pueden ser inmuebles, como edificios o terrenos, o muebles, como vehículos o maquinaria.

Las propiedades bajo dominio privado del Estado son aquellas adquiridas por compra, donaciones o herencias, y se utilizan para fines de interés público, como la gestión de servicios

y la generación de ingresos. Aunque están registradas a nombre del Estado y son administradas por él, pueden ser arrendadas, cedidas o vendidas a particulares, quienes deben cumplir con las normativas estatales. Estas propiedades, que incluyen viviendas, terrenos y locales comerciales, no son de uso público y pueden ser gestionadas de forma independiente por el Estado. Forman parte de su patrimonio y se destinan a satisfacer las necesidades administrativas, de defensa y de servicios gubernamentales. El acceso de particulares a estos bienes está restringido a través de permisos o contratos específicos.

2.1.3.5. *Análisis Jurisprudencial sobre cuestionamientos de la aplicabilidad de la Ley N° 29618 del 2010.* Se debe tratar lo analizado y tratado en la Casación N° 2528-2017 LIMA NORTE, donde se discutió la aplicabilidad de la acción prescriptiva-adquisicional de dominación propietaria y acorde con lo regulado en la norma legal N° 29618, que contempla acerca de que la Autoridad Estatal pertinente viene a ejercer como titular de posesión sobre los predios inmobiliarios y que estos resulten bajo acción de imprescriptibilidad desde el 25/11/2010.

Según Ortiz y Ramírez (2019), en el análisis en torno al Recurso Casatorio N° 2528-2017 Lima Norte, tenía como objetivo evaluar la capacidad viable que tiene la acción prescriptiva en modo declaracional en los casos de presunción posesionaria por el Estado Peruano sobre bienes inmuebles de su dominio privado. Se debatió si las decisiones de instancias anteriores estaban correctamente fundamentadas y si los apelantes cumplían con los requerimientos jurídicos especificados en el artículo 950 de la normativa codificadora-civil en vigencia; llegándose a concluir que no debería proceder la imprescriptibilidad sobre inmuebles bajo supuesto dominio privado estatal, cuando los propietarios legítimos de tales bienes ya han efectuado el correspondiente procedimiento de saneamiento físico-legal, o están por culminarlo satisfactoriamente.

Para Ortiz y Ramírez (2019), el estudio tuvo como finalidad analizar la efectividad de la acción prescriptiva en su modalidad declarativa, específicamente en los casos en que el Estado peruano presume posesión de bienes inmuebles que son de su propiedad privada. Se discutió si las decisiones de las instancias judiciales anteriores estaban correctamente fundamentadas y si los apelantes cumplían con los requisitos legales establecidos en el artículo 950 del Código Civil vigente. Finalmente, se llegó a la conclusión de que la imprescriptibilidad no debería aplicarse a los inmuebles considerados de dominio privado del Estado, cuando los propietarios legítimos de dichos bienes ya han iniciado o están por completar los procedimientos de saneamiento físico-legal correspondientes.

Se hace referencia a un estudio realizado por Ortiz y Ramírez en 2019, cuyo objetivo principal fue evaluar la capacidad viable de la acción prescriptiva en modo declaracional en casos de presunción posesionaria por parte del Estado peruano respecto a bienes inmuebles que, según la clasificación del Estado, serían de su dominio privado. Los autores mencionados, abordaron los siguientes puntos a considerarse:

- Acción prescriptiva en modo declaracional: Se refiere a una acción judicial que busca declarar la propiedad o derechos sobre un bien, en este caso, inmuebles, mediante la prescripción adquisitiva (usucapión). La modalidad declaracional significa que el proceso tiene como fin obtener una declaración judicial sobre la existencia o no de un derecho.
- Presunción posesionaria: Es una situación en la cual se presume que el Estado posee un bien inmueble, sin que necesariamente exista una titularidad formalmente reconocida, sino basada en hechos o situaciones de hecho.
- Casos de dominio privado del Estado: Se refiere a bienes que, a pesar de estar en poder del Estado, legalmente se consideran de su propiedad privada, no pública. La problemática surge cuando el Estado, en ejercicio de su potestad, realiza acciones prescriptivas sobre estos bienes, presumiendo su dominio.

Ortiz y Ramírez (2019) llegaron a las conclusiones requeridas acerca de que:

- La acción prescriptiva en modo declarativo, en el contexto de presunción posesionaria por parte del Estado Peruano sobre bienes inmuebles de dominio privado, presenta una capacidad limitada cuando existen propietarios legítimos que han iniciado o están por culminar procedimientos de saneamiento físico-legal. Esto sugiere que la declaración de dominio por presunción no debería ser viable en estos casos, ya que se contraviene el principio de protección a los derechos de los propietarios legítimos.
- La fundamentación de las decisiones judiciales en instancias anteriores debe ser objeto de rigurosa evaluación para garantizar su conformidad con los requisitos jurídicos establecidos en el artículo 950 del Código Civil. La correcta fundamentación es esencial para evitar decisiones arbitrarias o erróneas que puedan afectar derechos de terceros.
- La imprescriptibilidad de los bienes inmuebles bajo el supuesto de dominio estatal, en situaciones donde los propietarios legítimos han cumplido o están por cumplir con los procedimientos de saneamiento, no debería aplicarse. Esto refuerza la protección del derecho de propiedad y la seguridad jurídica, promoviendo que la prescripción no sea utilizada como medio de adquirir bienes cuando existen derechos reconocidos y procedimientos en curso.

En definitiva, el estudio concluye que la presunción posesionaria del Estado no debe prevalecer sobre los derechos de los propietarios legítimos que han cumplido con los requisitos legales, especialmente cuando estos están en proceso de regularización de su propiedad, garantizando así una mayor justicia y respeto a los derechos adquiridos.

Estas conclusiones apuntan a fortalecer el marco legal y judicial en materia de propiedad y saneamiento de bienes inmuebles, promoviendo decisiones fundamentadas y respetuosas de los derechos legítimos en el contexto del dominio privado y la acción prescriptiva.

En el análisis del referido recurso casatorio, se destacan dos aspectos clave:

- **Motivación Insuficiente:** Se refiere a la carencia de una justificación sólida en las decisiones judiciales. Es crucial que las instancias encargadas de revisar casos fundamenten adecuadamente sus resoluciones para asegurar la transparencia y confianza en la administración de justicia.
- **Prescripción Adquisitiva de Propiedad:** Este concepto se refiere a la obtención de derechos de propiedad sobre un bien a través de su posesión durante un periodo determinado, cumpliendo ciertos requisitos legales. La adquisición no depende de un acto formal, sino de la simple tenencia del bien.

En cuanto a la Ley N° 29618, esta establece que el Estado debe mantener la propiedad de sus inmuebles, protegiéndolos de la acción prescriptoria. Por lo tanto, un particular no puede adquirir la propiedad de un bien estatal, incluso si lo ha poseído durante mucho tiempo. Este marco legal debe ser considerado por los tribunales al decidir sobre casos de prescripción adquisitiva.

La Sala Suprema determinó que era procedente el respectivo recurso casatorio interpuesto por la acción sucesoria de Luis Veliz Prado, lo que llevó a anular la resolución judicial confirmada por la Instancia Judicial-Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, la cual había rechazado la acción demandante de función prescriptiva-adquisicional de dominación de dicho acto sucesorio. La Corte Suprema fundamentó su decisión judicial definitiva en torno a la carencia de una adecuada o correcta acción motivable en los pronunciamientos judiciales, lo cual puede generar sentencias jurisprudenciales insatisfechas o que resulten injustamente aplicables.

Además, destacó que la jurisprudencia debe ser clara y fundamentada para ser efectiva y legítima. Aunque se identificaron deficiencias en la justificación de las decisiones, se reconoció que los recurrentes cumplieron en determinada forma con los requerimientos

jurídicos estipulados en la norma codificadora-civil pertinente, subrayando así la necesidad de que las resoluciones judiciales no solo aborden la legalidad, sino que también expliquen sus conclusiones.

La falta de una fundamentación sólida en las resoluciones judiciales puede minar la confianza en el sistema legal, especialmente en temas sensibles como la prescripción de bienes inmuebles, donde es crucial considerar las leyes y pruebas pertinentes. Existen también casos de recursos casatorios que han declarado inconstitucional y no retroactiva la Ley N° 29618 de 2010. Por ejemplo, el recurso Casatorio N° 2888-2017 – Lima Norte establece que las leyes actuales se aplican solo a situaciones surgidas después de su entrada en vigor, protegiendo a quienes cumplían con los requisitos legales antes de la fecha indicada. La teoría de los hechos cumplidos busca mantener un orden jurídico al proteger derechos adquiridos y garantizar la estabilidad en las relaciones legales.

En relación al Recurso Casatorio N° 627-2017-Lima-Norte, se concluye que el objetivo principal del proceso judicial es resolver conflictos legales de manera eficiente, evitando demoras por errores procesales que pueden ser corregidos. La nulidad debe considerarse excepcional y solo procede si impide una defensa efectiva. En el derecho procesal, el cumplimiento riguroso de las normas es vital para asegurar el acceso a la justicia y evitar que conflictos se prolonguen por defectos subsanables. Este principio de nulidad protege el debido proceso y contribuye a la eficiencia de la administración judicial, fortaleciendo la confianza pública en el sistema.

2.1.4. La Usucapión – Prescripción Adquisitiva de Propiedad

Los aspectos sustentables de la prescripción usucupativa, como sostiene Ramírez (2016), establecen que este mecanismo elimina la incertidumbre sobre el derecho de propiedad, ya que se basa en la realidad del uso y disfrute del bien propiamente dicho. La usucapión se

interpreta como una renuncia por parte del propietario negligente que no actúa frente al usucapiente, proporcionando así seguridad jurídica y fomentando la paz de bienestar social al estabilizar las relaciones interpersonales.

Este instituto jurídico se apoya en dos principios: en primer lugar, premia al sujeto titular de posesión que explota y disfruta de los bienes, reconociendo plenamente respecto a los derechos de naturaleza real; en segundo lugar, se sanciona al dueño propietario que permanece inoperante/inactivo, lo que afecta negativamente a nivel económico al mantenerse los bienes de valor patrimonial en modo improductivo, o sin ser aprovechados debidamente.

Existen dos tipos de prescripción adquisitiva: la corta o quinquenal, que exige posesión con justa titulación competente y accionar de buena fe dentro del plazo de 5 años; el justo título significa que el acto debería haber transferido la propiedad si quien lo otorgó hubiese sido el dueño, y la acción de buena fe implica que el titular de posesión creía en la plena acción legítima de su titulación pertinente. Para que opere esta prescripción, es necesario cumplir ambos requisitos.

En contraste, la acción prescriptiva adquisicional larga o en modo extraordinario no necesita de una titulación justificable ni el accionar de buena fe; solo es suficiente con mantener una posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, buscando garantizar la seguridad jurídica en torno a la acción intercambiable de los predios inmobiliarios y fomentarse las operaciones de transacción económico.

En resumen, la usucapición permite la obtención adquisitiva de la propiedad mediante el ejercicio posesionario en cierto tiempo determinado, buscando resolver la incertidumbre en los derechos de propiedad, recompensar al poseedor efectivo y sancionar al propietario inactivo. Mientras que la acción prescriptiva corta exige necesariamente tanto una titulación justificable y buena fe, mientras que la acción prescriptoria-larga se enfoca únicamente en la posesión efectiva.

2.1.5. Saneamiento Físico - Legal

El proceso de saneamiento físico-legal se refiere a las acciones necesarias para regularizar y legalizar las condiciones de un inmueble. Su objetivo es asegurar un uso adecuado del bien, garantizando la obtención de documentos y permisos requeridos. Este proceso se divide en dos partes:

- **Saneamiento físico:** Regulariza las características técnicas del inmueble, corrigiendo deficiencias estructurales, mejorando servicios básicos, eliminando construcciones ilegales y asegurando la accesibilidad y seguridad del lugar.
- **Saneamiento legal:** Se enfoca en obtener y actualizar la documentación jurídica necesaria para la ocupación legal, como la escritura de propiedad, la inscripción registral y las autorizaciones de construcción, además de cumplir con las normativas vigentes.

El objetivo principal del saneamiento físico-legal es proporcionar seguridad jurídica a los propietarios y ocupantes, prevenir conflictos legales y fomentar un desarrollo urbano sostenible.

En modo resumido, el saneamiento físico-legal consiste en regularizar tanto las condiciones físicas/técnicas como legales/jurídicos de un inmueble, asegurando su correcta utilización y el cumplimiento de las normativas. Para la usucapión, es esencial mantener una posesión, pacífica, continua, pública y constante, actuando como propietario.

Los requerimientos para el saneamiento físico-legal en el contexto de la usucapión incluyen la continuidad en la posesión y el comportamiento diligente del poseedor:

- **Posesión Pacífica:** La adquisición y el mantenimiento de la acción posesoria deben darse sin recurrir a la violencia, ya sea física o moral, y no debe existir oposición a nivel judicial.

- **Posesión Pública:** El sujeto posesionario tiene que accionar de manera pública como si fuera el titular/propietario, sin ocultar su posesión, de modo que los interesados tengan la oportunidad de conocer sus reivindicaciones y, si quieren, presentar oposición.

Para cumplir con el procedimiento saneado físicamente-legal necesario para la usucapión, es esencial mantener una acción posesoria de modo continuado, en forma pacíficamente y de manera pública del predio patrimonial correspondiente. Esto significa usar y ocupar el bien como un propietario diligente, sin violencia ni objeciones, de manera que otros puedan conocer y oponerse si lo desean.

2.1.6. La Presunción de Posesión del Estado

Según el autor Pasco (2024):

Es importante preguntarse si podemos afirmar que la usucapión ordinaria, que requiere además de buena fe la existencia de un justo título, corrige los defectos que pueda tener ese título (como un contrato) utilizado por la persona que prescribe. O si, por el contrario, en estos casos la usucapión funciona como un mecanismo que “sanea” o “limpia” un problema en el acto jurídico original. Sin querer entrar en un análisis profundo de la prescripción ordinaria, recordemos que el justo título no es más que un acto legal que, aunque pretende transferir la propiedad, no logra hacerlo porque quien lo otorga no tiene la legitimidad para contratar. Aunque dicho título no convierte automáticamente al adquirente en propietario, sí le permite acortar el tiempo necesario para adquirir la propiedad mediante la usucapión (p. 201).

Como ejemplo de casuística, imaginemos a Vicente, quien fue propietario de un inmueble no registrado y sin partida en la oficina de registros. Hace años, tuvo que viajar al extranjero y

dejó a Edwin, un vecino, encargado de cuidar el predio. Con el paso del tiempo y sin noticias de Vicente, Edwin vendió el inmueble usando documentos falsificados que lo acreditaban como dueño. Roger, el comprador, desconoce que el bien no le pertenece y, actuando de buena fe, firmó el contrato y tomó posesión del inmueble. Han pasado más de cinco años desde la venta y Vicente acaba de regresar. La pregunta es: ¿cómo puede Roger defenderse si Vicente intenta recuperar la posesión?

En este escenario, Roger es un prescribiente ordinario porque tiene un contrato de transferencia que, aunque no le da la propiedad (porque el vendedor no era el dueño), cumple con los requisitos de buena fe y poseyó el bien durante más de cinco años de forma pública, pacífica y continua, comportándose como dueño. Sin embargo, la adquisición de la propiedad por parte de Roger no se logra por la simple existencia de la prescripción: esta no convierte automáticamente el contrato en válido o en un acto jurídico plenamente eficaz. La venta sigue teniendo los defectos iniciales, como la falta de legitimidad del vendedor, y por ello sigue siendo un acto ineficaz desde el punto de vista legal. La diferencia clave es que la fe pública registral sí puede sanear o corregir defectos en el título, como en un ejemplo donde una compra simulada, inscrita en registros, protege al adquirente de futuras acciones de nulidad, pues la inscripción le otorga una protección efectiva, incluso si el acto en sí era inválido.

Por tanto, la usucapión no funciona como un mecanismo que sane o corrige defectos en el acto jurídico original. Los vicios del justo título permanecen incluso después de adquirir la propiedad por prescripción, y el título del usucapiente será su propio acto de prescripción, no una corrección del título inicial defectuoso.

Al analizar la diferencia entre dos mecanismos legales para adquirir la propiedad: la usucapión y la fe pública registral. La usucapión ordinaria requiere que la persona que la invoca tenga buena fe y un justo título, pero no necesariamente corrige los defectos existentes en ese título. Es decir, si el acto que usó el prescribiente para adquirir el bien era inválido o tenía

vicios, la prescripción no lo arregla; simplemente le permite adquirir la propiedad tras cumplir ciertos requisitos de tiempo y conducta. La propiedad adquirida por usucapión en estos casos sigue siendo, desde el punto de vista legal, una adquisición basada en un acto viciado, por lo que no significa que el acto inicial haya sido sanado o corregido.

Por otro lado, la fe pública registral, que implica la inscripción en el registro de bienes, tiene la capacidad de sanear o corregir ciertos vicios en el acto de transferencia. Ejemplo de esto es cuando alguien compra un bien mediante un acto simulado pero inscripto en el registro, y esa inscripción le otorga protección frente a nulidades futuras, incluso si el acto en sí era inválido. En estos casos, la protección del registro hace que la adquisición sea eficaz, y el adquirente no necesite la usucapión para considerarse propietario.

En forma resumible, la usucapión no corrige ni sana los defectos del acto jurídico original (el justo título), sino que simplemente le otorga eficacia en función del cumplimiento de ciertos requisitos de tiempo y conducta. La protección que brinda la inscripción registral, en cambio, puede eliminar los vicios o defectos del acto y conferirle una validez plena, protegiendo al adquirente contra futuros reclamos.

En cuanto a la función de saneamiento registral o regularización del tracto se refiere a la posibilidad de corregir las discrepancias entre la situación real de un bien y la información que aparece en los registros públicos. Muchas veces, una persona puede ser propietaria de un bien desde hace años y comportarse como tal, pero no lograr inscribir esa propiedad en el registro oficial por diversas razones. Esto genera una desconexión entre la realidad (la persona es la propietaria actual) y la información inscrita (que puede indicar a otra persona, incluso un antepasado). La causa principal de esta situación es que, en nuestro sistema, la inscripción en el registro es opcional; las personas a menudo consideran que con tener el título y poseer el bien es suficiente, sin preocuparse por inscribirlo. Como resultado, el registro puede mostrar datos desactualizados, como un propietario que ya no es el real o condiciones físicas del bien

que han cambiado, pero que no están reflejadas en la inscripción. Aunque esta discrepancia no afecta la validez del derecho de quien adquirió el bien por los canales legales, puede crear problemas prácticos, como la imposibilidad de usar el bien como garantía o obtener un mejor precio en una venta. La prescripción adquisitiva permite solucionar estas diferencias, ya que acerca la realidad (quién realmente posee y usa el bien) al registro público, mediante un proceso judicial que reconoce como propietario a quien ha poseído el bien de forma pública, continua y con buena fe durante un tiempo determinado.

Se llega en abordar que en nuestro ordenamiento legal la inscripción en el registro no es obligatoria, por lo que muchas propiedades no están inscriptas o están registradas de manera desactualizada. Esto puede generar que la información en el registro no refleje quién realmente es el propietario actual o la situación física del bien. La consecuencia práctica de esto es que, aunque la adquisición del bien por canales formales sea válida y legítima, la falta de inscripción puede limitar ciertos derechos del propietario, como obtener créditos garantizados o vender con mayor facilidad.

La función de saneamiento registral o regularización del tracto, a través de la prescripción adquisitiva, permite que una persona que ha poseído un bien de forma pública, pacífica y de buena fe durante un período establecido pueda solicitar judicialmente que se reconozca su propiedad y se inscriba en el registro. Así, se ajusta la inscripción a la realidad, beneficiando a quienes han ejercido el dominio de manera efectiva, aunque no haya inscrito formalmente la transferencia en el pasado.

Como primer caso a mencionar, se tiene que una mujer llamada Leonor fue propietaria de un inmueble hasta 1990, cuando entregó el bien a su hijo José en concepto de legítima. Desde entonces, el hijo y sus descendientes han realizado varias transferencias (a su hermano, a su hija, etc.), pero ninguna de estas transferencias se ha inscrito en el registro. La información en el registro sigue mostrando a Leonor como propietaria, aunque en la práctica,

Raúl, el último en adquirir y poseer el inmueble, lo ha tenido continuamente y sin interrupciones. Para que Raúl pueda inscribir su propiedad y obtener créditos (por ejemplo, una hipoteca), necesita regularizar la situación. La vía sería presentar una demanda de prescripción adquisitiva, en la que demuestre que ha poseído el bien de manera pública, pacífica y continua durante el plazo legal, y así obtener una sentencia que reconozca su propiedad y lo habilite para inscribirla en el registro.

Como segundo caso, una inmobiliaria construyó y vendió varias unidades en un proyecto, y cada comprador tomó posesión de su departamento. Sin embargo, por cuestiones administrativas, las unidades no están registradas oficialmente a nombre de los propietarios en el registro. Aunque las personas ocupan sus departamentos desde hace años y en la práctica son propietarias, la inscripción oficial no refleja esa realidad. Para regularizar esta situación, cada comprador puede presentar una demanda de prescripción adquisitiva, con la finalidad de obtener una sentencia que reconozca su dominio y que puedan inscribirlo en el registro, disfrutando así de todos los beneficios legales que esto implica.

En ambos casos, la función de la prescripción adquisitiva como mecanismo de saneamiento registral permite a quienes han ejercido la posesión de un bien durante cierto tiempo regularizar su situación ante la ley, logrando que la realidad se refleje en el registro público. Esto es fundamental para garantizar seguridad jurídica, facilitar el acceso a créditos y mejorar la situación patrimonial de los propietarios que, por diferentes motivos, no inscribieron sus derechos en el momento oportuno.

La Ley 29618, que regula el saneamiento físico-legal de los bienes inmuebles en Perú, establece procedimientos para regularizar la situación registral y física/técnica de los bienes, garantizando la seguridad jurídica y el orden en el patrimonio inmobiliario. Sin embargo, el Artículo 1 de esta ley introduce una presunción legal que asume que ciertos bienes inmuebles son de dominio público del Estado, a menos que se pruebe lo contrario.

La referida ley presume que los bienes que no tienen un título claro o que no han sido previamente saneados son de dominio público del Estado, dificultando que particulares o particulares con posesión prolongada puedan demostrar que en realidad poseen un dominio privado.

La presunción de dominio público actúa como un obstáculo en los procesos de prescripción adquisitiva (usucapión). La prescripción adquisitiva es un mecanismo mediante el cual una persona que ha poseído un bien de manera pública, pacífica y continua durante un plazo establecido puede adquirir legalmente su dominio. Sin embargo, si la ley presume que el bien es del Estado y no permite demostrar lo contrario, la persona que ha ejercido una posesión de buena fe durante años no podrá acreditar su derecho a obtener la propiedad mediante prescripción.

Este obstáculo impide que personas que legítimamente han poseído y cuidado un inmueble durante largos períodos puedan regularizar su situación. Como consecuencia, se generan bienes con títulos débiles o inexistentes, lo que afecta la seguridad jurídica, limita el acceso a la propiedad formal y obstaculiza la formalización del patrimonio inmobiliario.

La imposibilidad de demostrar dominio privado debido a la presunción del Estado genera un bloqueo en los procesos de saneamiento físico-legal, ya que no solo impide la transferencia de propiedad, sino que también limita la regularización de ocupaciones que podrían ser legítimas y de buena fe.

La problemática radica en que la presunción de dominio público del Estado, establecida en el Art. 1 de la Ley 29618, actúa como un impedimento para que quienes ejercen posesión prolongada puedan demostrar su dominio privado mediante mecanismos como la prescripción adquisitiva. Esto genera un efecto negativo en el proceso de saneamiento físico-legal de los bienes inmuebles, limitando el acceso a la regularización, afectando la seguridad jurídica y obstaculizando el desarrollo de una economía inmobiliaria formal y ordenada.

Para mitigar esta problemática, algunas propuestas incluyen reformar la legislación para permitir la demostración del dominio privado en ciertos casos, establecer mecanismos que faciliten la prueba de posesión prolongada y buena fe, y definir criterios claros para distinguir entre bienes de dominio público y privado, promoviendo así un saneamiento más efectivo y justo.

2.1.7. Derecho Comparado

En el ámbito del derecho comparado, la presunción de que el Estado posee ciertos inmuebles presenta variaciones notables entre distintos sistemas jurídicos. Algunos países asumen una presunción de propiedad en favor del Estado, mientras que otros basan la adquisición del derecho de propiedad en la posesión efectiva y continua del bien por parte del Estado. Además, la normativa que regula la imprescriptibilidad de los bienes estatales desempeña un papel fundamental en esta materia.

Como enfoques comunes en el derecho comparado, se tienen los siguientes:

- a. **Presunción de propiedad:** Diversos sistemas jurídicos, como el español y colombiano, establecen que ciertos bienes, especialmente aquellos declarados de dominio público, se presumen propiedad del Estado en ausencia de prueba en contrario. Esto implica que, si no se presenta lo contrario, se supone que el Estado es el propietario (Blanco, 2017).

El Código Civil español, en su artículo 392, señala que "pertenecen al Estado los bienes de dominio público y los patrimoniales del Estado." Asimismo, el artículo 339 del mismo Código señala que los bienes de dominio público incluyen aquellos destinados al uso público, como calles, plazas, caminos, canales, puertos, puentes y otros similares.

En Colombia, el Estado tiene la responsabilidad de delimitar con precisión las tierras que son de su propiedad privada exclusiva. Además, autores como Márquez (2021) y Toledo (2023) argumentan que la posesión es un derecho real de carácter provisional, una postura que cuenta con el respaldo de la doctrina civil vigente en la materia. En el derecho contemporáneo, la posesión se entiende como un derecho subjetivo de naturaleza real, basado en la idea de que cualquier manifestación de voluntad sobre bienes, que pueda ser protegida mediante acciones legales, constituye un poder sobre dichos bienes, ya sean muebles o inmuebles.

- b. **Prescripción administrativa:** En otros casos, la adquisición de la propiedad por parte del Estado puede lograrse mediante la prescripción administrativa, la cual requiere un período de posesión efectiva y continua, generalmente acompañada de acciones posesorias que evidencien la intención de comportarse como propietario.
- c. **Imprescriptibilidad de bienes estatales:** Algunos países, como se da en el Perú, ha legislado mediante la cuestionada Ley 29618, sobre la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de propiedad privada del Estado, estableciendo que estos no pueden adquirirse por particulares mediante prescripción adquisitiva, incluso si cumplen con los requisitos de posesión pacífica, pública y continua durante un tiempo determinado (Vilcherrez, 2023).

La Ley N° 29618, establece que los bienes inmuebles de dominio privado del Estado son imprescriptibles, lo que significa que particulares no pueden adquirirlos por prescripción adquisitiva, incluso si cumplen con los requisitos de posesión continua, pacífica y pública durante el período legal correspondiente (Santos, 2021).

La categorización de los bienes estatales como de dominio público o patrimonial puede influir en la aplicación de las presunciones y en los plazos de prescripción. La manera de demostrar la posesión, ya sea por parte del Estado o de

particulares, es esencial e puede requerir documentación, testimonios o la realización de actos posesorios específicos.

Es importante considerar los derechos de terceros que puedan tener posesión de un inmueble estatal, ya sea de buena o mala fe, y cómo estos derechos son protegidos o afectados por las leyes de prescripción.

Asimismo, en el derecho comparado español y colombiano se valora el interés social y la protección del patrimonio público al regular la posesión y adquisición de bienes inmuebles por parte del Estado.

Según jurisprudencias internacionales, el saneamiento físico legal puede lograrse mediante la prescripción adquisitiva de dominio. En Venezuela, el Código Civil menciona en su artículo 1952 regula que la acción prescriptiva, tanto adquisicional como liberatoria, definiendo la primera como la adquisición de derechos reales a través de una posesión legítima durante el tiempo requerido por la ley.

En Colombia, el Código Civil, en los artículos 2531 y 2532, establece que se adquiere el dominio tras una posesión prolongada de diez o veinte años, según el tipo de prescripción, bajo condiciones de continuidad y paz. En Chile, en los artículos 2492 a 2513 del Código Civil también abarcan la acción prescriptoria, utilizando el término en vez de usucapión, aplicable a ambas figuras.

En Ecuador, los arts. 2410 y 2411 del Código Civil requieren una posesión con ánimo de dueño durante 15 años, sin violencia y con pruebas de hechos positivos. En España, la acción prescriptiva-adquisicional de dominación se contempla regulatoriamente en la norma codificadora civil, diferenciando entre acto prescriptivo veintenial y decenal, con requisitos de legitimidad y de accionar en buena fe propiamente dicha. Finalmente, en Costa Rica, el Código Civil, llegó estipular en los artículos 850 a 883 dos tipos de prescripción: una para bienes inmuebles de 10 años y otra para bienes muebles de 3 años.

2.2.Definición de Términos

a. Bienes de potestad estatal

Son bienes inmuebles del Estado destinados al uso y beneficio de la comunidad, abarcando terrenos, edificios, infraestructuras y otros activos estatales.

b. Bienes de Dominación Privada

Consisten en los predios inmuebles que llegan a estar bajo sometimiento de dominio a sujetos particulares o entidades no estatales. Bienes que son de propiedad privada y su uso depende de la decisión de sus propietarios, no están destinados al beneficio público.

c. Posesión

Es la capacidad de ejercicio en la que un sujeto deba tener al control de dominación física respecto al predio patrimonial que corresponda. La posesión puede ser de accionar en buena fe (cuando el titular de posesión considere poseer una prerrogativa legítima respecto al inmueble patrimonial que corresponda) o de accionar de mala fe (cuando el titular posesionario conoce que no posee prerrogativa legítima sobre el bien).

d. Prescripción Adquisicional

Es una acción normativa en que un sujeto puede tener plena capacidad adquisitiva de los bienes propietarios por la mera acción de poseerlo de forma continuada, pacífica y en modo público dentro del plazo especificado por la norma legal competente.

e. Prescripción Adquisitiva Corta

Es una clase de acción prescriptoria-adquisicional que se tiende en dar con su aplicabilidad requerida cuando un individuo llegue a poseer un inmueble en cuestión de manera continuada, en torno a mediante el cual una persona puede obtener la propiedad de un bien tras haberlo poseído de manera continua y pacífica durante un período breve, generalmente de 2 a 3 años.

f. Prescripción Adquisitiva Larga

Se refiere a la adquisición de propiedad mediante la posesión continua, pacífica y pública de un inmueble durante un plazo más extenso, que puede ser de 10 a 20 años.

g. Presunción Posesionaria-Estatal

- a. Es la suposición de que la autoridad estatal tiene control sobre un bien, aunque no lo posea físicamente, respaldada por documentos legales que demuestran su titularidad.

h. Propiedad

Se define como el derecho exclusivo de un propietario sobre un inmueble, que incluye el uso, disfrute, disposición y defensa del mismo ante terceros.

i. Saneamiento Físico Legal

Es el procedimiento de verificación y regularización de la condición jurídica de un predio/inmueble, asegurando su legalidad y evitando conflictos sobre su titularidad, mediante la corrección de irregularidades en los registros públicos de forma técnica y jurídica para el uso sostenible del bien inmueble.

III. MÉTODO

3.1. Tipo de la investigación

La presente investigación es de tipo aplicada, ya que utiliza conocimientos teóricos y analíticos del derecho para abordar y resolver problemas prácticos en el ámbito legal. Este tipo de estudio sigue un proceso estructurado que comienza con la identificación del problema, el cual se define en función de una necesidad detectada en la práctica jurídica (Hernández y Mendoza, 2018). A continuación, se desarrolla un marco teórico, revisando la literatura jurídica pertinente para identificar conceptos, fundamentos teóricos y debates relevantes que permitan contextualizar la investigación.

Posteriormente, se diseña la metodología del estudio, determinando las fuentes de información y los métodos de recolección de datos, como entrevistas y encuestas. La etapa de recolección de información se lleva a cabo respetando principios éticos y garantizando la confidencialidad de los participantes. Luego, los datos obtenidos se organizan y analizan mediante herramientas de análisis jurídico, con el objetivo de extraer conclusiones claras y fundamentadas. Finalmente, se presentan los resultados y conclusiones, que deben tener una relación directa con el problema investigado, y, en caso sea pertinente, se plantean propuestas o recomendaciones como mejoras o reformas legislativas. En resumen, la investigación jurídica aplicada busca emplear el conocimiento teórico del derecho para resolver problemas concretos, siguiendo una metodología rigurosa que asegure la validez y confiabilidad de los resultados.

El nivel de la investigación es explicativo, ya que se enfoca en analizar y comprender las causas de fenómenos o problemas jurídicos. A diferencia de la investigación descriptiva, que se limita a detallar los hechos, y de la investigación correlacional, que identifica relaciones entre variables, la investigación explicativa busca profundizar en las causas y efectos. Para ello, se plantean y prueban hipótesis que permiten explicar los factores que originan el problema jurídico y sus consecuencias.

El diseño metodológico del estudio es de tipo correlacional-causal. Esto implica seguir una serie de pasos clave para obtener resultados válidos y confiables. En primer lugar, se define con claridad el problema específico dentro del ámbito jurídico. Luego, se aplica un análisis estadístico que permite identificar las relaciones entre las variables involucradas. Finalmente, se interpreta la información recolectada con el objetivo de validar las hipótesis planteadas y formular conclusiones pertinentes al problema investigado.

La investigación jurídica propuesta adopta un enfoque de análisis mixto, combinando métodos cuantitativos y cualitativos. Este enfoque se aplica para evaluar la posible derogación de la Ley N° 29618 del año 2010, la cual afecta el derecho a la propiedad a través de la presunción de posesión del Estado. El proceso inicia con una revisión exhaustiva de la literatura legal relacionada para comprender el contenido y los fundamentos de dicha norma.

En la dimensión cuantitativa, se recopilan estadísticas que reflejan la aplicación de la ley y su impacto sobre los derechos de propiedad. En paralelo, la dimensión cualitativa recoge testimonios de personas afectadas mediante entrevistas y encuestas, lo cual permite comprender las implicancias humanas y sociales de la norma. Este enfoque mixto brinda una visión integral del fenómeno jurídico y puede adaptarse según las necesidades específicas de la investigación.

3.2. Población y muestra

La población objeto de estudio incluye a los Operadores Jurídicos especializados en Derecho Civil y Derechos Reales, así como el total de expedientes judiciales del 2023 relacionados con conflictos sobre derechos de propiedad y posesión, y la ejecución de procedimientos legales para regularizar la propiedad privada.

En cuanto a la muestra, la investigación utilizará un muestreo intencional y no probabilístico, lo que significa que se seleccionarán deliberadamente casos y sujetos relevantes

para el tema en cuestión, en lugar de emplear un enfoque aleatorio. El investigador elegirá casos basándose en su criterio y conocimiento, buscando obtener información detallada y variada sobre el fenómeno jurídico estudiado. Aunque este tipo de muestreo no permite generalizar los resultados, sí ofrece un entendimiento más profundo de situaciones específicas.

Para la investigación, se han establecido las siguientes cantidades muestrales 50 expertos en Derechos Reales, incluyendo jueces y abogados especializados. 50 funcionarios de la Superintendencia de Bienes Estatales, quienes aportarán información relevante.² expedientes judiciales relacionados con el tema investigado.

3.3. Operacionalización de variables

Tabla 1

Operacionalización de variables

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
Variable Independiente	Presunción de la posesión del estado sobre bienes inmuebles de su propiedad	– Posesión legítima
		– Posesión ilegítima
		– Título de Propiedad
		– Derecho de Propiedad
Variable Dependiente	Saneamiento físico legal de la propiedad de dominio privado	– Notarial
		– Judicial
		– Administrativo

3.4. Instrumentos

Se emplearon dos métodos para recopilar información sobre la presunción de posesión estatal de bienes inmuebles y el saneamiento físico-legal de la propiedad privada: cuestionarios y análisis documental.

Primero, se diseñó un cuestionario para expertos legales, propietarios, funcionarios estatales, abogados y autoridades locales, abordando temas como la percepción de la posesión estatal, dificultades en el saneamiento físico-legal y obstáculos legales. Además, se encuestará a 50 empleados de la Superintendencia de Bienes Estatales sobre la situación de bienes privados bajo la presunción de posesión del Estado.

En segundo lugar, se realizó un análisis documental que incluirá la revisión de leyes, regulaciones y normativas sobre la posesión estatal y el saneamiento físico-legal. También se examinarán documentos como contratos de propiedad y actas de transferencia para obtener una visión más clara del estado de los inmuebles.

Estos métodos permitirán evaluar la situación actual de la posesión estatal y el saneamiento legal de propiedades privadas, identificando desafíos y oportunidades que faciliten la creación de estrategias para optimizar el proceso de saneamiento y asegurar la seguridad jurídica de los predios estatales.

Para la recolección de datos, se utilizarán los siguientes instrumentos:

Cuestionario de Encuesta: Consistirá en 15 preguntas cerradas basadas en las variables del estudio, utilizando una escala de Likert.

Ficha para el análisis de documentos: Este instrumento servirá para recolectar información importante de dos casos judiciales sobre la posesión estatal de bienes inmuebles y el proceso de regularización legal de propiedades con titulación privada.

3.5. Procedimientos

El manejo de datos en la investigación jurídica sobre la presunción de propiedad estatal y la legalización de bienes privados incluye los siguientes pasos:

- Recopilación de datos: Reunir datos cuantitativos y cualitativos, como registros legales y testimonios.
- Organización de datos: Estructurar la información de manera ordenada con tablas y gráficos para facilitar el análisis.
- Análisis cuantitativo: Aplicar técnicas estadísticas a los datos numéricos para evaluar hipótesis.
- Análisis cualitativo: Utilizar métodos como análisis de contenido para identificar patrones en los datos.
- Interpretación de resultados: Extraer conclusiones significativas de los análisis realizados.
- Elaboración de informe: Redactar un informe que presente los hallazgos y conclusiones del estudio.

Es fundamental seguir buenas prácticas éticas y adaptar los procesos según las características de la investigación y la información disponible.

3.6. Análisis de datos

El estudio sobre la posesión del Estado y la regularización de la propiedad privada implicará la recopilación de datos cuantitativos (números de inmuebles estatales y solicitudes de regularización) y cualitativos (entrevistas, estudios de casos y análisis de normativas). Los datos se organizarán por temas, fechas o áreas geográficas. Se aplicarán técnicas estadísticas para analizar los datos cuantitativos y métodos de análisis de contenido para los cualitativos.

Finalmente, se interpretarán los resultados en relación con la teoría y los objetivos del estudio, lo que permitirá extraer conclusiones que enriquecerán el conocimiento jurídico.

3.7. Consideraciones éticas

El desarrollo del estudio investigativo se ha realizado en base a los parámetros exigentes de fidedignidad y veracidad, acorde con los criterios metodológicos APA de 7ma edición.

IV. RESULTADOS

4.1. Contrastación de Hipótesis

4.1.1. Hipótesis general

Ho: No se identifican causas que afectan el problema crítico del conflicto normativo relacionado con la presunción de la posesión del Estado sobre bienes inmuebles de su propiedad, de acuerdo con el Artículo 1º de la Ley N° 29618, lo cual repercute negativamente en el saneamiento físico y legal de la propiedad privada en Lima Norte-2023.

Ha: Sí existen causas problemáticas muy graves que generan el conflicto normativo sobre la presunción de la posesión del Estado respecto a bienes inmuebles de su propiedad, conforme al Artículo 1º de la Ley N° 29618, lo que afecta de manera adversa el saneamiento físico y legal de las propiedades privadas en Lima Norte-2023.

Tabla 2

Correlación entre las causas del Conflicto normativo de la presunción de la posesión del Estado – Art. 1 Ley 29618 y el efecto negativo en el desarrollo del Proceso de saneamiento físico legal de los bienes inmuebles bajo supuesto dominio privado del Estado

		Conflicto normativo de la presunción de la posesión del Estado – Art. 1 Ley 29618 (agrupado)	Proceso de saneamiento físico legal (agrupado)
Rho de Spearman	Conflicto normativo de la presunción de la posesión del Estado – Art. 1 Ley 29618 (agrupado)	Coefficiente de correlación	1,000
		Sig. (bilateral)	,872
		N	50
	Proceso de saneamiento físico legal (agrupado)	Coefficiente de correlación	,872
		Sig. (bilateral)	,000
		N	50

Fuente: Elaboración propia

Interpretación: De acuerdo con los resultados obtenidos en la comprobación de la hipótesis general de investigación, se estableció un coeficiente de correlación Rho de Spearman de 0.872** con un valor de sigma (bilateral) de 0.000. Esto permite afirmar que se cumple la hipótesis alterna, ya que se identifican causas críticas que afectan el desarrollo de un conflicto normativo relacionado con la presunción de la posesión del Estado sobre bienes inmuebles de su propiedad. Esto se debe a la aplicación arbitraria del Artículo Primero de la Ley N° 29618, lo cual tiene un impacto muy negativo en la ejecución del saneamiento físico-legal de la propiedad de inmuebles considerados de dominio privado en la jurisdicción judicial de Lima Norte en el año 2023.

4.1.2. Hipótesis secundarias

a. Hipótesis específica 1

H₀: No se identifica un conflicto normativo relevante en relación a la presunción de posesión del Estado sobre bienes inmuebles de su propiedad, tal como se presenta en el Artículo 1° de la Ley N° 29618, según los casos ocurridos en Lima Norte en 2023.

H_a: Se presenta un conflicto normativo significativo referente a la presunción de posesión del Estado sobre bienes inmuebles que supuestamente son de dominio privado, en relación con la problemática de la aplicación inconstitucional del Artículo Primero de la Ley N° 29618, de acuerdo con la incidencia de casos en el distrito judicial de Lima Norte en 2023.

Tabla 3

Correlación entre el Conflicto normativo de la presunción de posesión del Estado – y la aplicabilidad inconstitucional del Art. 1 de la Ley 29618.

			Conflicto normativo de la presunción de posesión del Estado (agrupado)	Aplicación inconstitucional del Art. 1 de la Ley 29618 (agrupado)
Rho de Spearman	Conflicto normativo de la presunción de posesión del Estado (agrupado)	Coeficiente de correlación	1,000	,829
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	50	50
	Aplicación inconstitucional del Art. 1 de la Ley 29618 (agrupado)	Coeficiente de correlación	,829	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	50	50

Fuente: Elaboración propia

Interpretación: Los resultados obtenidos validan positivamente la primera hipótesis específica, con un coeficiente de correlación Rho/Spearman de 0.829* y un valor de significancia bilateral de 0.00. Esto indica la existencia de un problema relacionado con el conflicto normativo sobre la presunción de posesión del Estado sobre inmuebles que se consideran de su propiedad en el ámbito privado. Este conflicto es consecuencia de la aplicación inconstitucional del Artículo Primero de la Ley N° 29618, evidenciada por las situaciones judiciales en Lima Norte durante 2023.

b. Hipótesis específica 2

Ho: No se encuentran criterios significativos que afecten el saneamiento físico/legal de propiedades privadas no inscritas en los Registros Públicos de SUNARP en Lima Norte durante 2023.

Ha: Sí hay criterios relevantes que influyen en el proceso de saneamiento físico/legal de propiedades estatales no registradas en los Registros Públicos de SUNARP en Lima Norte en 2023.

Tabla 4

Correlación entre los criterios que vulneran el procedimiento de saneamiento físico/legal respecto al caso de inmuebles bajo dominio privado estatal, que no se encuentren inscritos en los Registros Públicos de SUNARP

			Criterios que vulneran el procedimiento de saneamiento físico/legal (agrupado)	Caso de inmuebles bajo dominio privado estatal, que no se encuentren inscritos en SUNARP (agrupado)
Rho de Spearman	Criterios que vulneran el procedimiento de saneamiento físico/legal (agrupado)	Coeficiente de correlación	1,000	,831
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	50	50
	Caso de inmuebles bajo dominio privado estatal, que no se encuentren inscritos en SUNARP (agrupado)	Coeficiente de correlación	,831	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	50	50

Fuente: Elaboración propia

Interpretación: Los datos recolectados para evaluar la segunda hipótesis específica revelaron un coeficiente de correlación Rho de Spearman de 0.831, con un valor de 0.000** y un sigma (bilateral) de 0.000, que es menor que el umbral teórico de 0.05. Esto indica que se

valida la segunda hipótesis específica, ya que hay criterios altamente significativos que afectan el reconocimiento del procedimiento de saneamiento físico/legal de propiedades en dominio privado estatal no inscritas en los Registros Públicos de SUNARP, en la jurisdicción judicial de Lima Norte durante 2023.

c. Hipótesis específica 3

Ho: No se producen efectos legales favorables al derogarse el Artículo Primero de la Ley N° 29618, que establece la presumibilidad posesionaria del Estado, en la jurisdicción judicial de Lima Norte durante el año 2023.

Ha: Se generarán efectos legales muy positivos con la derogación del Artículo Primero de la Ley N° 29618, que trata sobre la presunción de posesión del Estado, en Lima Norte en 2023.

Tabla 5

Correlación entre los efectos jurídicos/legales positivos, y la derogación del Artículo Primero de la Ley N° 29618 sobre la presumibilidad posesionaria del Estado

			Efectos jurídicos/legales positivos (agrupado)	Derogación del Artículo Primero de la Ley N° 29618 (agrupado)
Rho de Spearman	Efectos jurídicos/legales positivos (agrupado)	Coefficiente de correlación	1,000	,846
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	50	50
		Coefficiente de correlación	,846	1,000
	Derogación del Artículo Primero de la Ley N° 29618 (agrupado)	Sig. (bilateral)	,000	.
		N	50	50

Fuente: Elaboración propia

Interpretación: Los datos obtenidos para verificar la segunda hipótesis específica revelaron un coeficiente de correlación Rho de Spearman de 0.846, con un valor de 0.000** y un sigma bilateral de 0.000, que es menor al umbral teórico de 0.05. Esto indica que se cumple la tercera hipótesis específica, ya que se anticipa que la derogación del Artículo Primero de la Ley N° 29618 sobre la presunción de posesión del Estado tendrá efectos legales muy positivos en Lima Norte durante 2023.

4.2. Análisis Estadístico – Descriptivo de Resultados

V. Independiente (X): Presunción de Posesión del Estado

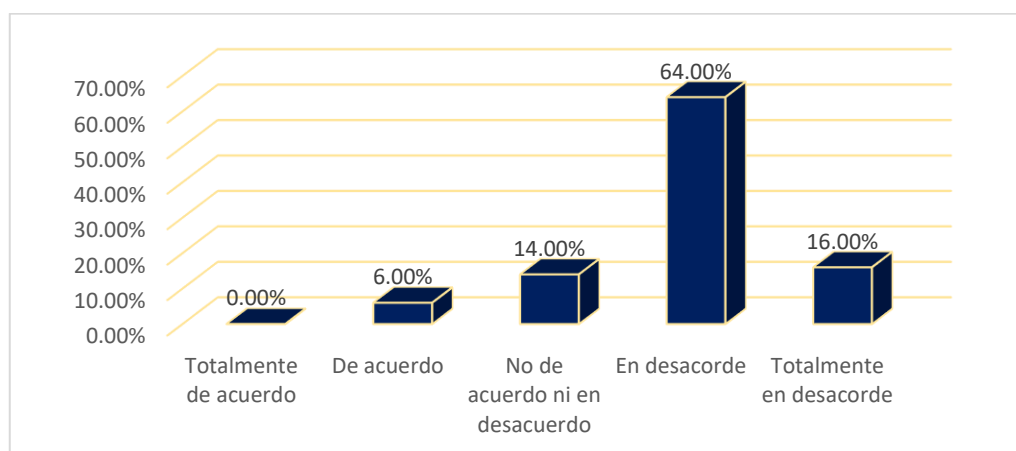
Tabla 6

Considera que se ejerce debidamente la garantía de Presumibilidad Posesionaria - Estatal sobre predios bajo competencia dominial privada

Totalmente de acuerdo	0	0.00%
De acuerdo	3	6.00%
No de acuerdo ni en desacuerdo	7	14.00%
En desacorde	32	64.00%
Totalmente en desacorde	8	16.00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 1

Considera que se ejerce debidamente la garantía de Presunción de Posesión del Estado sobre predios bajo dominio privado estatal



Interpretación: El 64% de los operadores jurídicos considera que la Autoridad Estatal no aplica adecuadamente la presumibilidad de posesión de bienes de dominio privado, lo que

se refuerza con un 16% que está muy en desacuerdo. Además, un 14% de los encuestados no tiene una opinión clara sobre el tema.

Dimensiones e Indicadores:

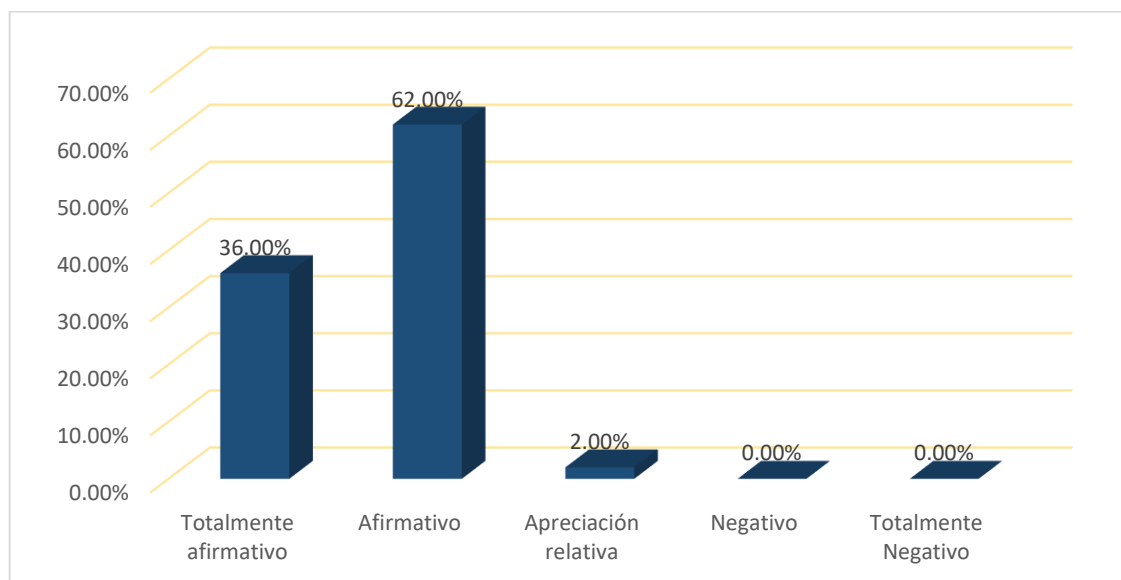
Tabla 7

Es inconstitucional la aplicación del artículo 1 de la Ley N° 29618 del 2010, que facilita la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes de dominio privado.

Totalmente afirmativo	18	36,00%
Afirmativo	31	62,00%
Apreciación relativa	1	2,00%
Negativo	0	0,00%
Totalmente Negativo	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 2

Es inconstitucional la aplicación del artículo 1 de la Ley N° 29618 del 2010, que facilita la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes de dominio privado



Interpretación: El 62% de los operadores jurídicos encuestados consideran inconstitucional la aplicación del artículo 1 de la Ley N° 29618 de 2010, que establece la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes privados. Además, el 36% de ellos se mostró muy de acuerdo con esta opinión, mientras que un 2% no expresó una postura clara.

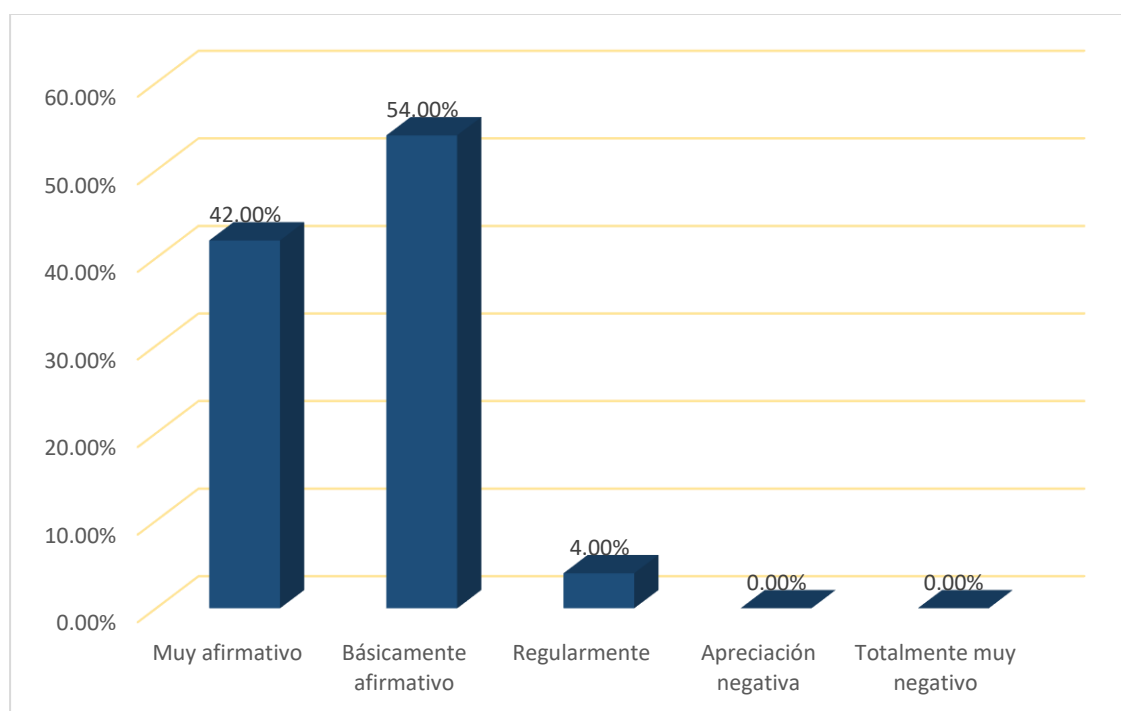
Tabla 8

Se puede considerar como arbitrario la imprescriptibilidad sobre bienes de dominio privado, a favor del Estado, tal como dispone la Ley N° 29618 del 2010 en su Artículo 1

Plenamente acorde	21	42,00%
De conformidad	27	54,00%
No sabe/no opina	2	4,00%
En disconformidad	0	0,00%
Altamente en desacorde	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 3

Se puede considerar como arbitrario la imprescriptibilidad sobre bienes de dominio privado, a favor del Estado, tal como dispone la Ley N° 29618 del 2010 en su Artículo 1



Interpretación: El 54% de los operadores jurídicos encuestados opinó que la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado en favor del Estado, según el Artículo Primero de la ley N° 29618 de 2010, es arbitraria.

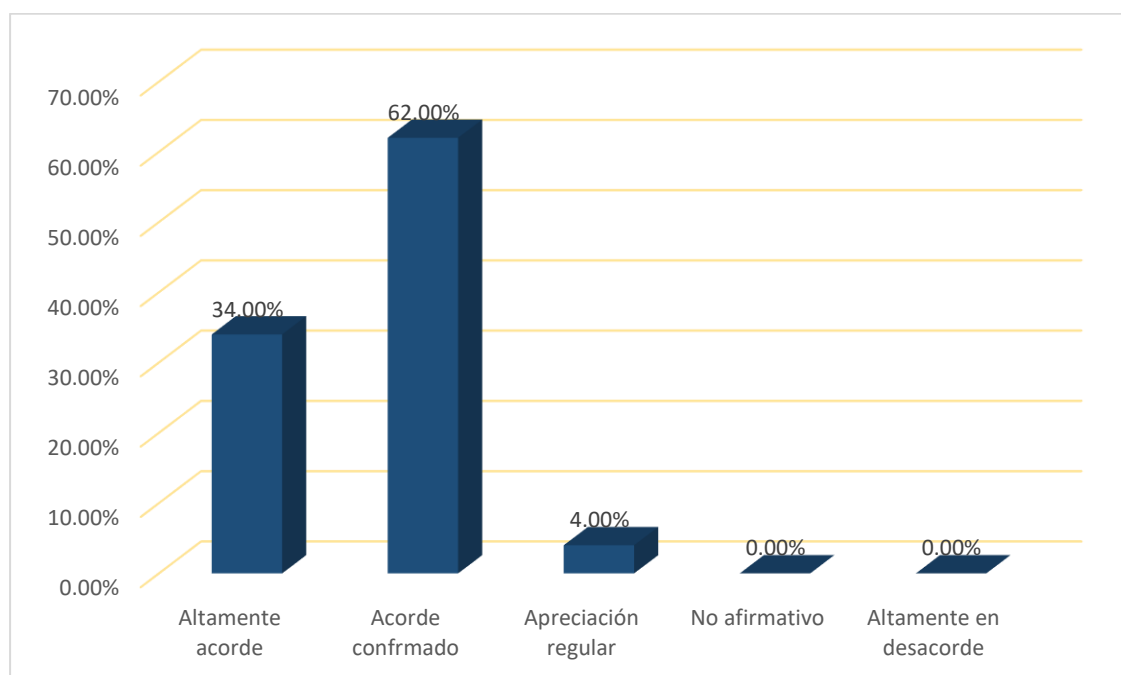
Tabla 9

La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, vulnera el derecho constitucional de propiedad de las personas titulares que han venido ejerciendo la posesión sobre bienes de dominio privado del Estado.

Absolutamente acorde	17	34,00%
Sí conforme	31	62,00%
No de acuerdo ni en desacuerdo	2	4,00%
En desacorde	0	0,00%
Totalmente en desacorde	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 4

La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, vulnera el derecho constitucional de propiedad de las personas titulares que han venido ejerciendo la posesión sobre bienes de dominio privado del Estado



Interpretación: El 62% de los Operadores Jurídicos encuestados opina que la Ley N° 29618 de 2010 vulnera el derecho constitucional de propiedad de quienes poseen bienes estatales. Además, el 34% está muy de acuerdo con esto, mientras que el 4% no tiene una opinión clara.

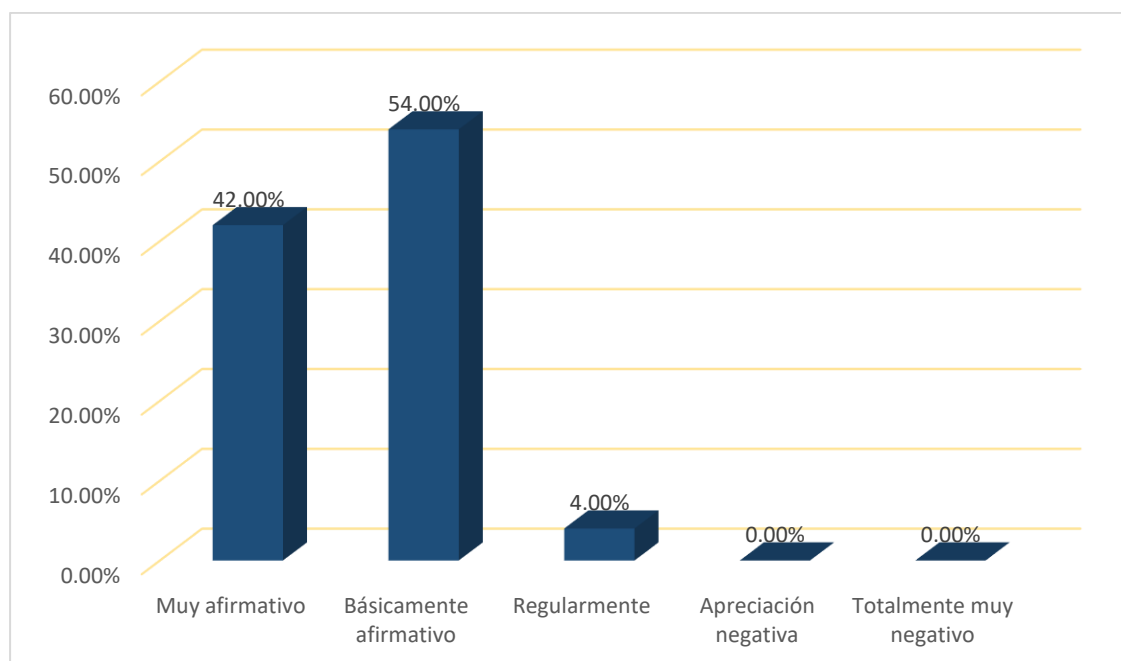
Tabla 10

La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, afecta el derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad contemplada en el Artículo 70 de la Constitución Política de 1993.

Esencialmente afirmativo	21	42,00%
Básicamente afirmativo	27	54,00%
Regular	2	4,00%
Básicamente negativo	0	0,00%
Esencialmente negativo	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 5

La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, afecta el derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad contemplada en el Artículo 70 de la Constitución Política de 1993



Interpretación: El 54% de los operadores jurídicos encuestados considera que la Ley N° 29618 de 2010 impacta el derecho a la inviolabilidad de la propiedad, establecido en el Artículo 70 de la Constitución de 1993. De este grupo, el 42% está muy de acuerdo, mientras que solo el 4% no opina al respecto.

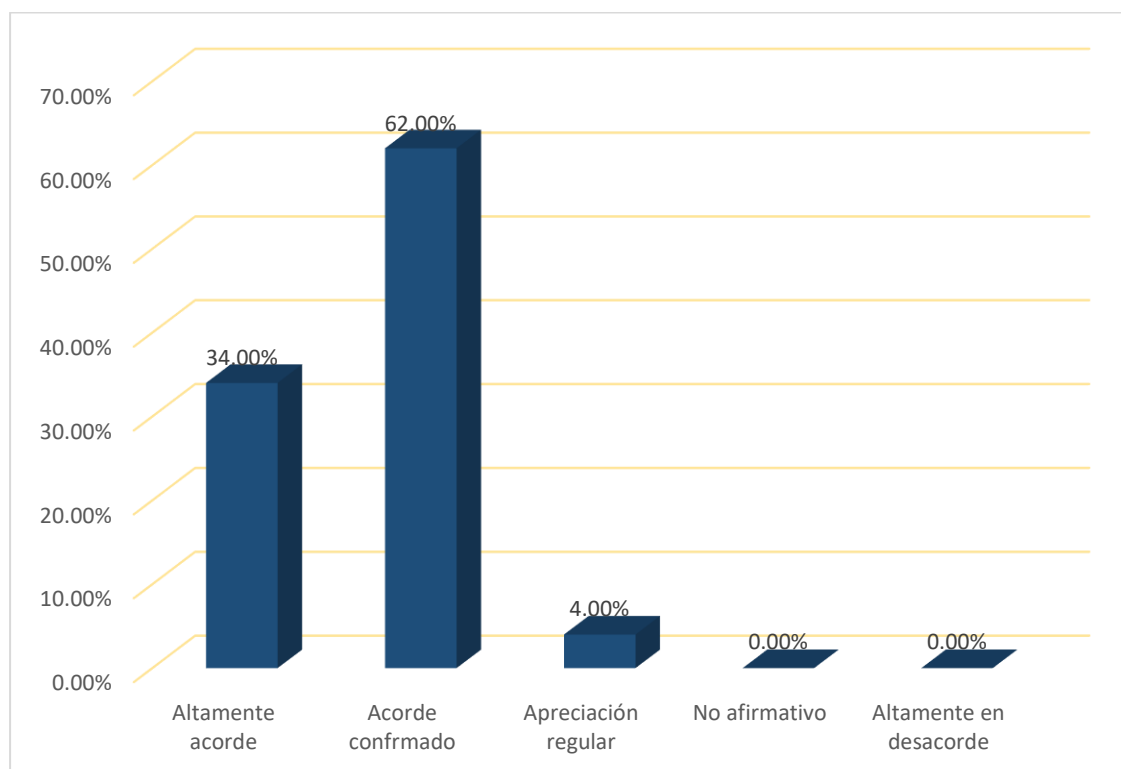
Tabla 11

Es necesario que se derogue la Ley N° 29618 del 2010, por favorecer excesivamente la Presunción de Posesión del Estado, y afectar el derecho constitucional de la propiedad

Muy acorde al respecto	17	34,00%
Sí en conformidad	31	62,00%
No está acorde ni en desacorde	2	4,00%
En desacorde	0	0,00%
Plenamente en desacorde	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 6

Es necesario que se derogue la Ley N° 29618 del 2010, por favorecer excesivamente la Presunción de Posesión del Estado, y afectar el derecho constitucional de la propiedad



Interpretación: El 62% de los operadores jurídicos encuestados cree que es necesario eliminar la Ley N° 29618 de 2010, ya que favorece excesivamente la Presunción de Posesión del Estado y perjudica el derecho a la propiedad.

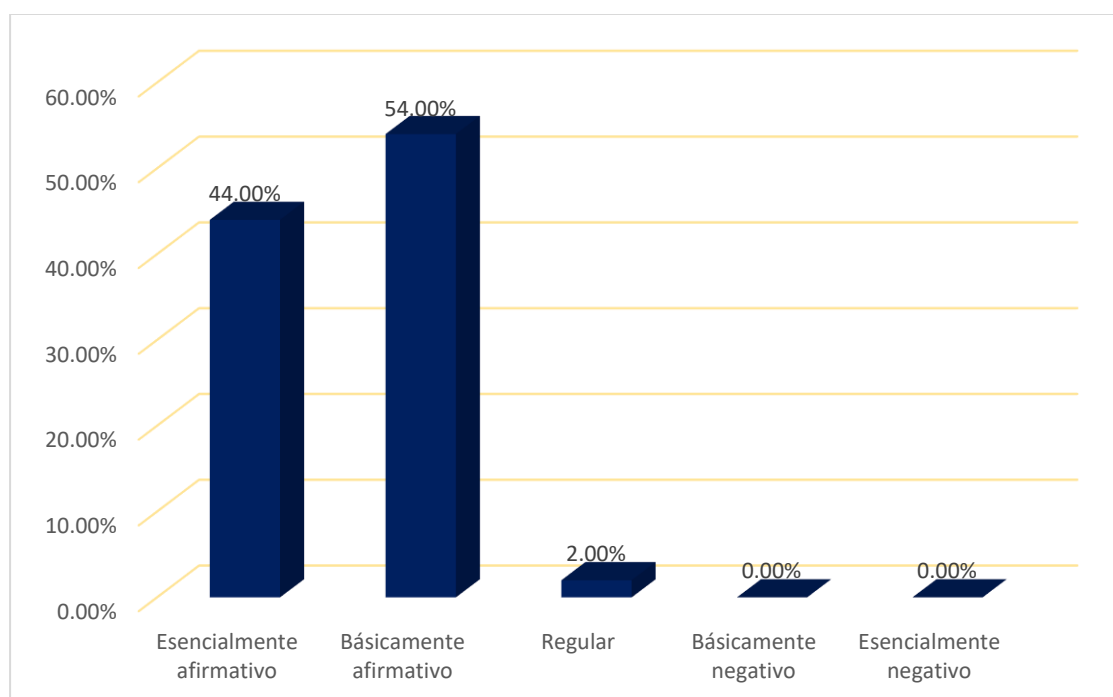
Tabla 12

Con la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, se afecta el ejercicio de la posesión legítima de personas titulares sobre bienes de dominio privado del Estado

Muy debidamente acordes	22	44,00%
Básicamente acorde	27	54,00%
No de acorde ni en desacuerdo	1	2,00%
No conforme	0	0,00%
Plenamente no en conformidad	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 7

Con la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, se afecta el ejercicio de la posesión legítima de personas titulares sobre bienes de dominio privado del Estado



Interpretación: El 54% de los Operadores Jurídicos encuestados opina que la Ley N° 29618 del 2010 afecta la posesión legítima de bienes privados del Estado, con un 44% que está muy de acuerdo. Solo el 2% no tiene opinión sobre el tema.

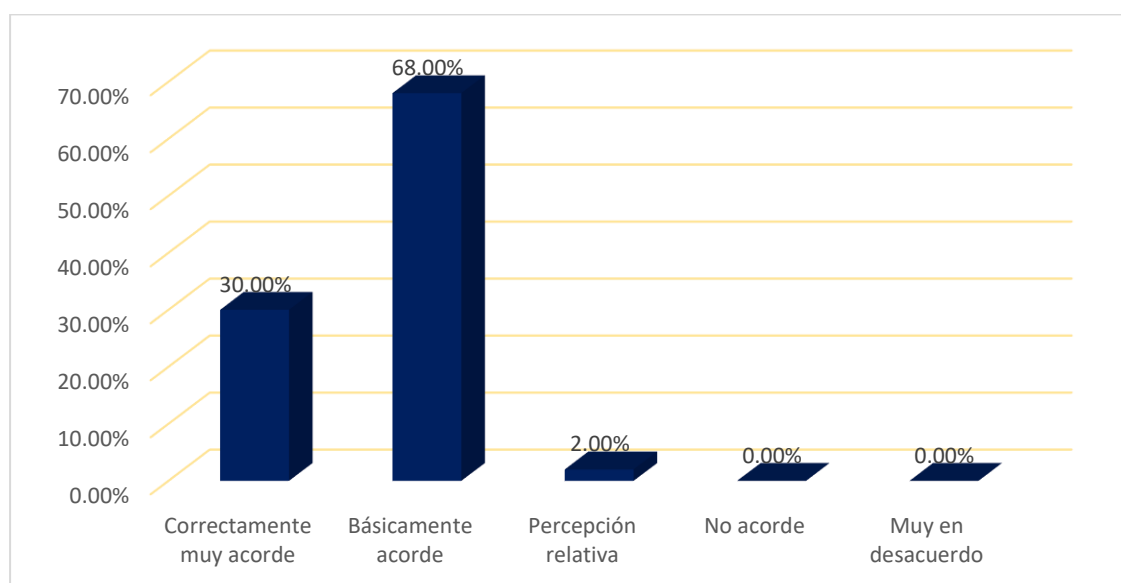
Tabla 13

Bajo la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado considera que se ejerce la posesión ilegítima sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas

Ampliamente acordes	15	30,00%
Básicamente conforme	34	68,00%
No sabe no opina	1	2,00%
Inconforme	0	0,00%
Muy Inconforme	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 8

Bajo la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado considera que se ejerce la posesión ilegítima sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas



Interpretación: El 68% de los Operadores Jurídicos encuestados opina que la Ley N° 29618 del 2010 permite al Estado considerar la posesión ilegítima de bienes de dominio privado por parte de personas.

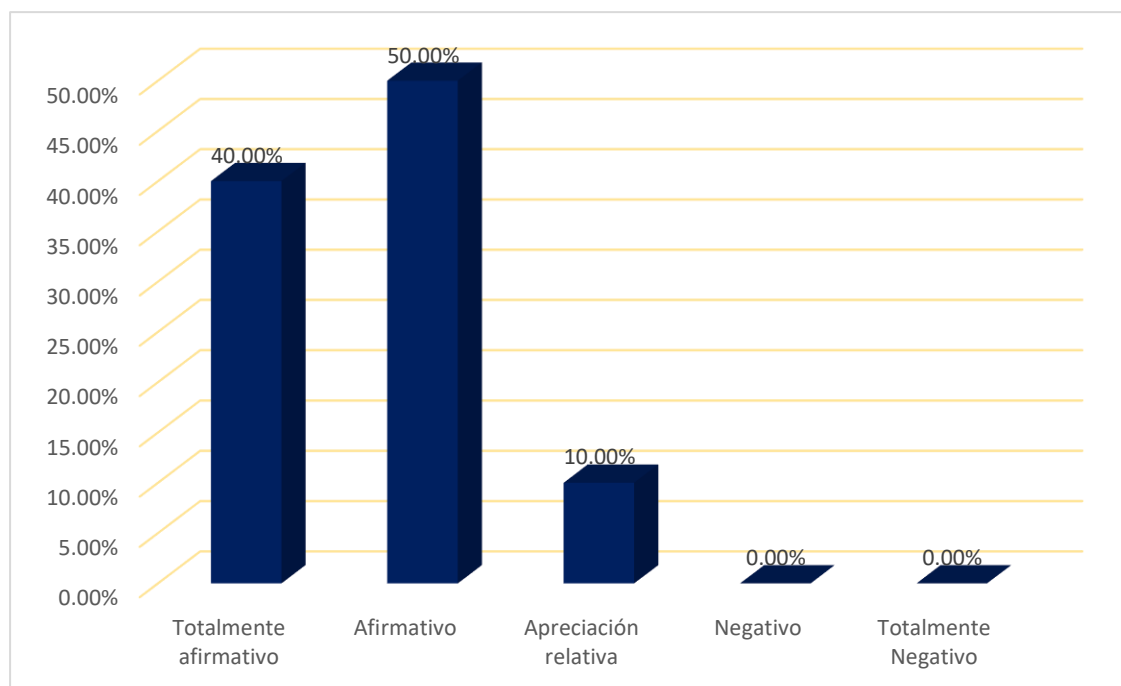
Tabla 14

Con la aplicación exacerbada de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado no llega a reconocer el título de propiedad ni el ejercicio de derecho de propiedad sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas

Altamente de conformidad	20	40,00%
Plenamente acordes	25	50,00%
Ni sabe ni llega a opinar	5	10,00%
Esencialmente en desacorde	0	0,00%
Altamente en desacorde	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 9

Con la aplicación exacerbada de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado no llega a reconocer el título de propiedad ni el ejercicio de derecho de propiedad sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas



Interpretación: El 50% de los Operadores Jurídicos encuestados opina que la aplicación excesiva de la Ley N° 29618 de 2010 impide que el Estado reconozca el título y el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes privados.

V. Dependiente (Y): Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado del Estado.

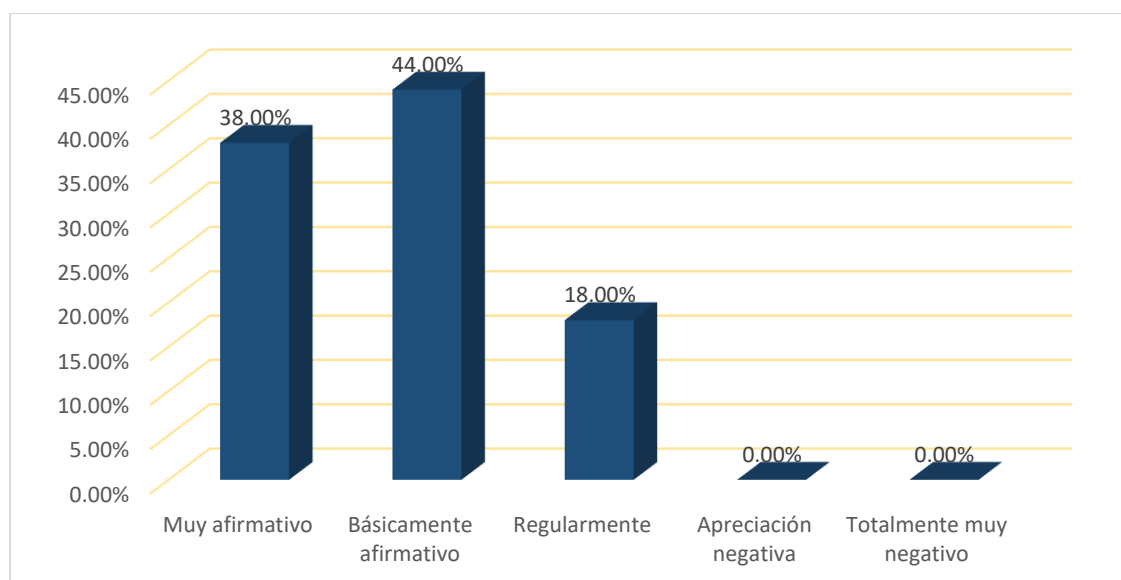
Tabla 15

Con la aplicación excesiva de la Ley N° 29618 del 2010, de que el Estado ejerce una Presunción indiscriminada de Posesión, llega a no reconocer el procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por pe

Absolutamente conforme	19	38,00%
De conformidad	22	44,00%
No conoce ni opina	9	18,00%
En desacorde	0	0,00%
Plenamente en desacorde	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 10

Con la aplicación excesiva de la Ley N° 29618 del 2010, de que el Estado ejerce una Presunción indiscriminada de Posesión, llega a no reconocer el procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por pe



Interpretación: El 44% de los Operadores Jurídicos encuestados afirmó que la aplicación excesiva de la Ley N° 29618 de 2010, que establece una presunción indiscriminada

de posesión, resulta en el no reconocimiento del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado.

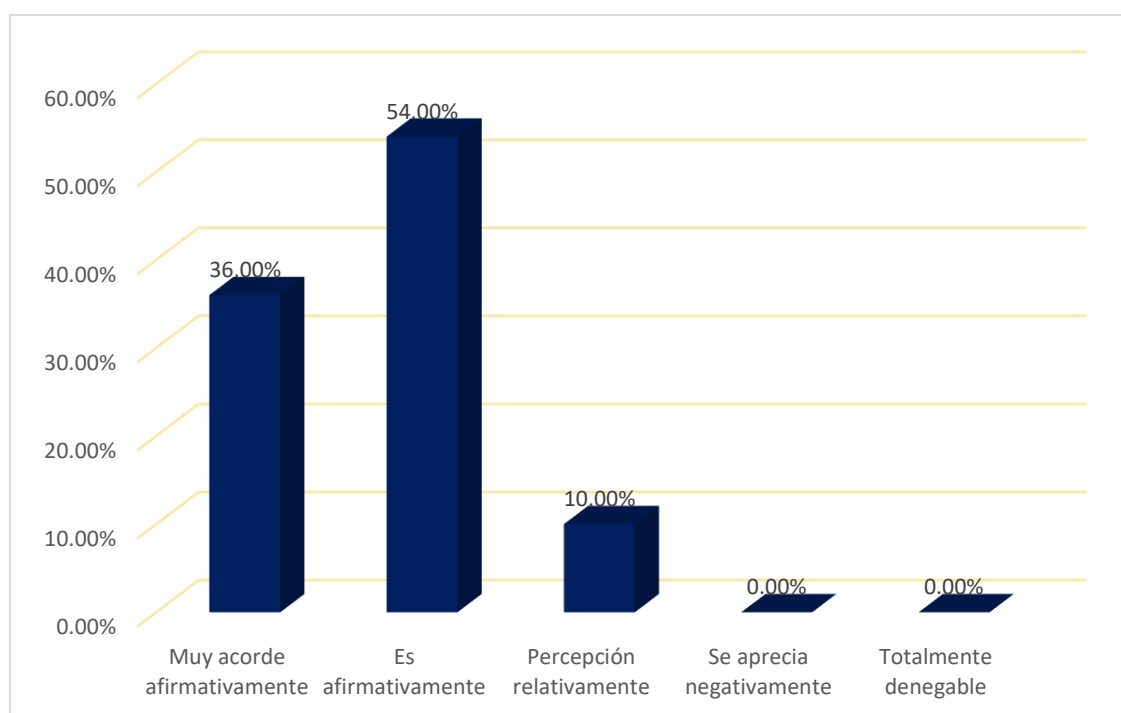
Tabla 16

No se garantiza por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares

Total acorde en sí	18	36,00%
De conformidad	27	54,00%
No acorde ni disconforme	5	10,00%
En disconformidad	0	0,00%
Plenamente en desacorde	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 11

No se garantiza por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares



Interpretación: El 54% de los Operadores Jurídicos encuestados opina que el Estado no garantiza el desarrollo del Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado, con un 36% que está muy de acuerdo. Un 10% expresó no tener una opinión.

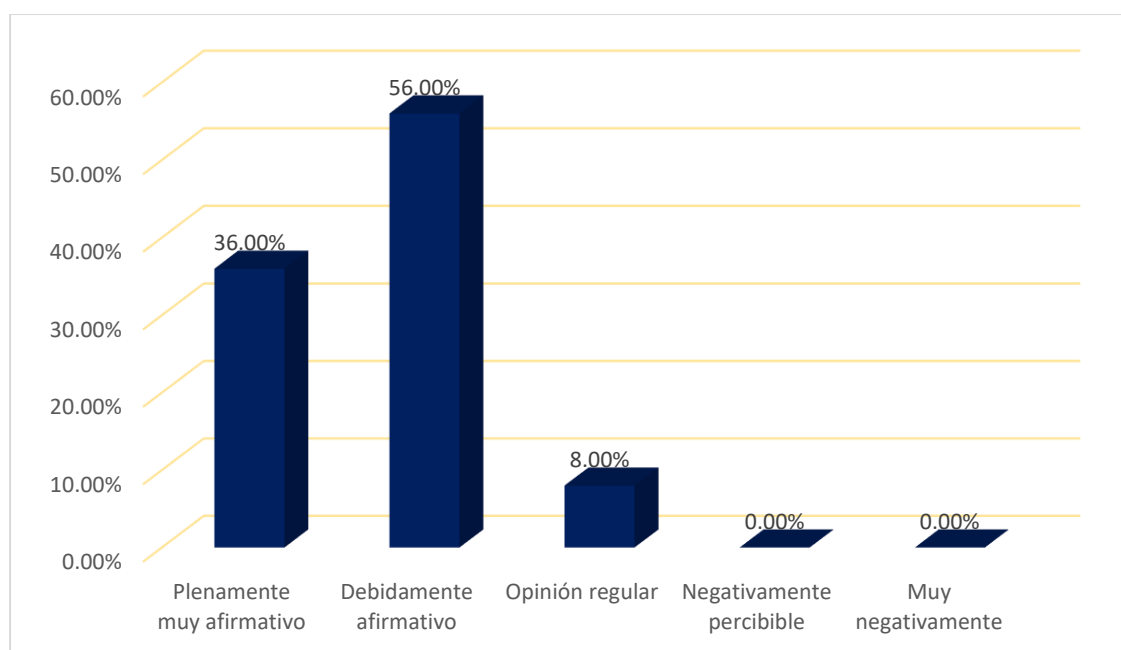
Tabla 17

Se vulnera el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad, al no reconocerse por el Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares

Muy conforme	18	36,00%
Básicamente acordes	28	56,00%
No sabe ni opina	4	8,00%
En modo desacuerdo	0	0,00%
Altamente disconforme	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 12

Se vulnera el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad, al no reconocerse por el Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares



Interpretación: El 56% de los Operadores Jurídicos encuestados asegura que se vulnera el derecho a la propiedad debido a la falta de reconocimiento estatal del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado, con un 36% afirmando esto de manera contundente. Además, el 8% de los encuestados no supieron o no quisieron opinar.

Dimensiones e Indicadores:

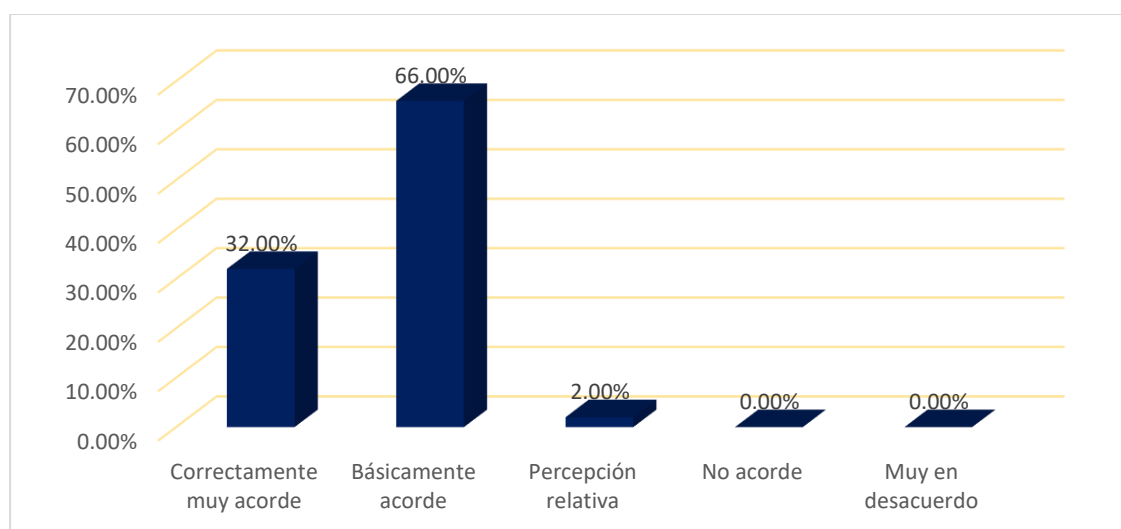
Tabla 18

No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía notarial que se haya estado realizando por personas titulares

Correctamente muy acorde	16	32,00%
Básicamente acorde	33	66,00%
Percepción relativa	1	2,00%
No acorde	0	0,00%
Muy en desacuerdo	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 13

No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía notarial que se haya estado realizando por personas titulares



Interpretación: El 66% de los Operadores Jurídicos encuestados cree que el Estado no garantiza el Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía notarial, respaldado por un 32% que está muy de acuerdo. Solo el 2% no tiene opinión al respecto.

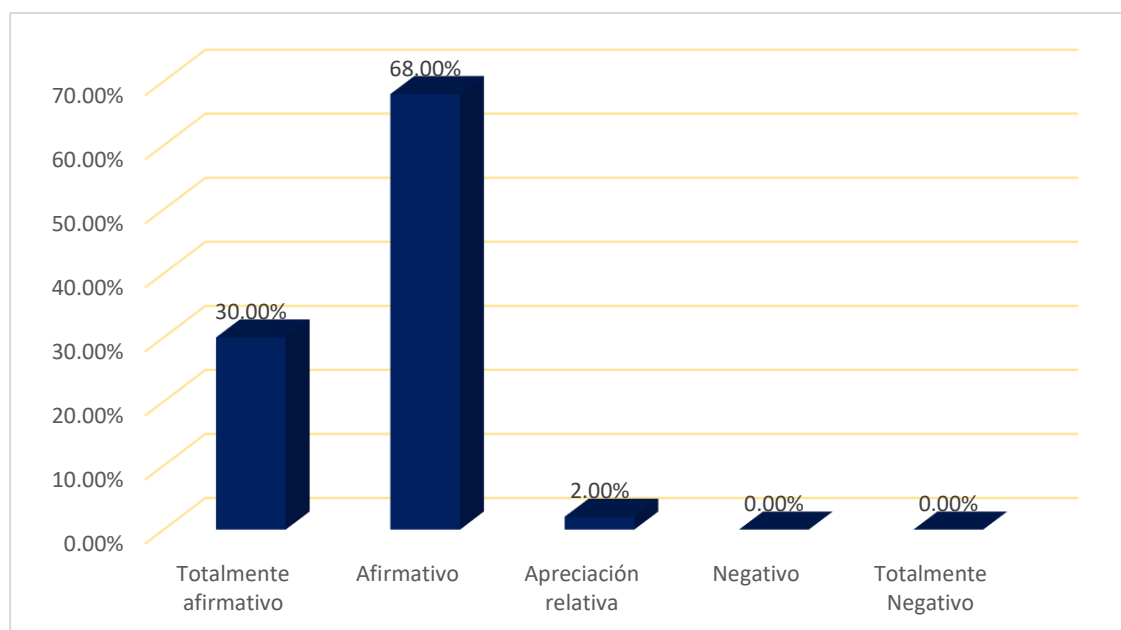
Tabla 19

No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía judicial que se haya estado realizando por personas titulares

Vehementemente acorde	15	30,00%
Plenamente acorde	34	68,00%
No conoce no opina	1	2,00%
En disconformidad	0	0,00%
Plenamente en desacorde	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 14

No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía judicial que se haya estado realizando por personas titulares



Interpretación: El 68% de los Operadores Jurídicos encuestados considera que el Estado no garantiza el Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía judicial, respaldado por el 30% que está totalmente de acuerdo. Solo el 2% no tiene opinión.

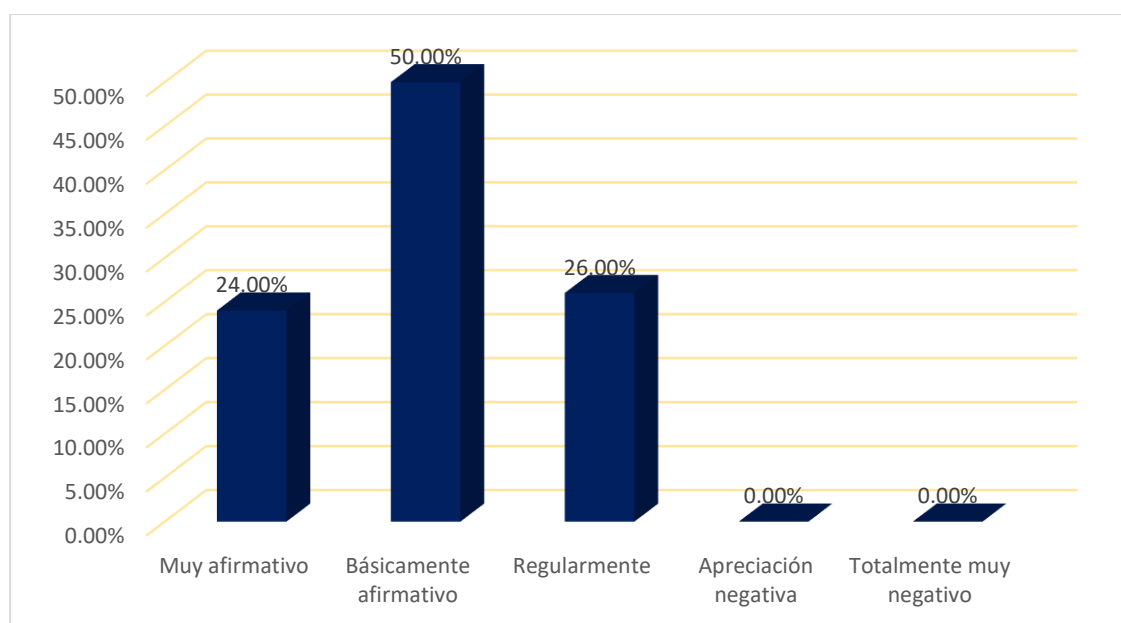
Tabla 20

No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía administrativa que se haya estado realizando por personas titulares

Muy afirmativo	12	24,00%
Básicamente afirmativo	25	50,00%
Regularmente	13	26,00%
Apreciación negativa	0	0,00%
Totalmente muy negativo	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 15

No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía administrativa que se haya estado realizando por personas titulares



Interpretación: El 50% de los Operadores Jurídicos encuestados considera que el Estado no garantiza adecuadamente el Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado, respaldado por un 24% que está muy de acuerdo con esta afirmación. Además, el 26% de los encuestados no tiene opinión.

Encuesta adicional aplicada a funcionarios del estado de la superintendencia de bienes estatales

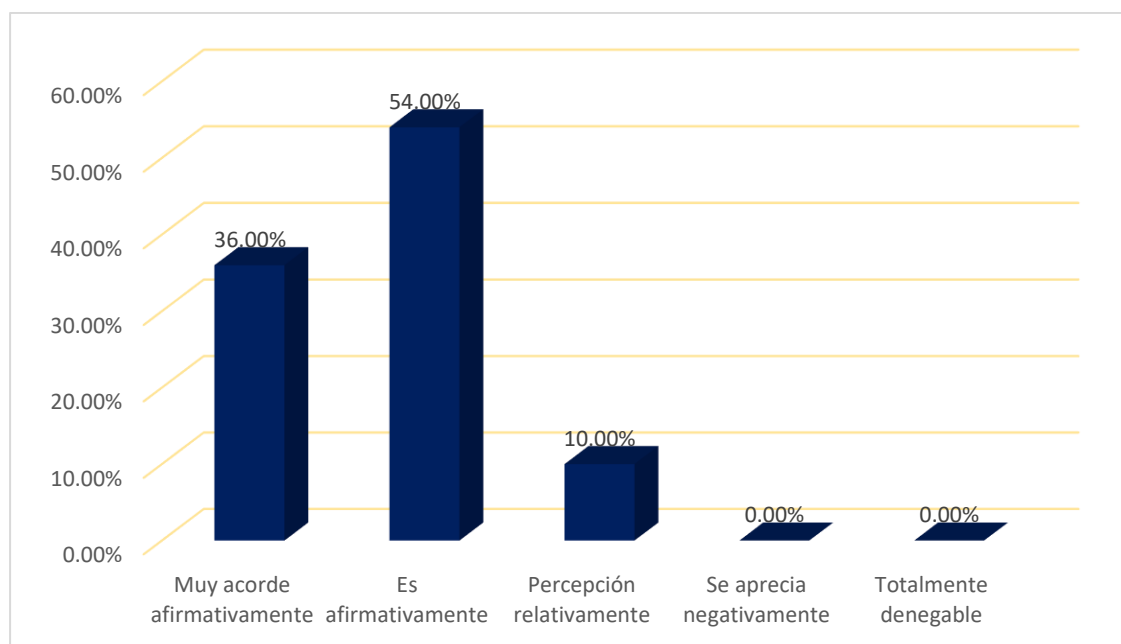
Tabla 21

Considera que se ejerce debidamente la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes de dominio privado

Muy acorde afirmativamente	18	36,00%
Es afirmativamente	27	54,00%
Percepción relativamente	05	10,00%
Se aprecia negativamente	0	0,00%
Totalmente denegable	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 16

Considera que se ejerce debidamente la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes de dominio privado



Interpretación: El 54% de los funcionarios públicos encuestados están de acuerdo en que se ejerce adecuadamente la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes privados, y el 36% expresó un fuerte acuerdo.

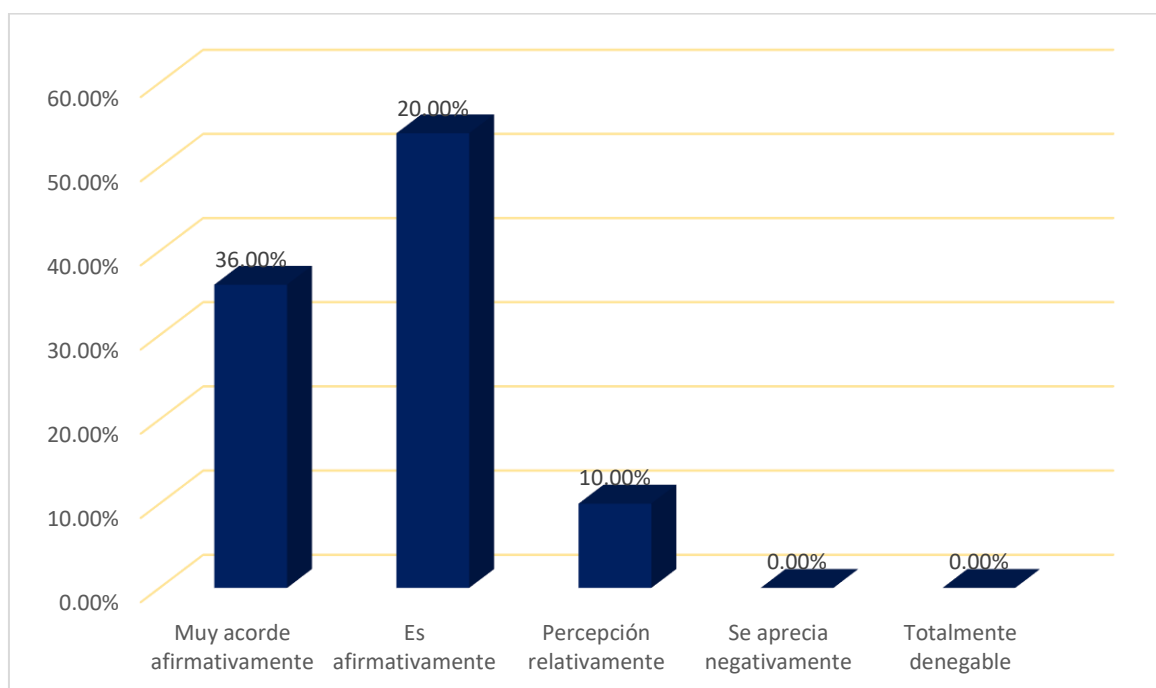
Tabla 22

Es inconstitucional la aplicación del artículo 1 de la Ley N° 29618 del 2010, que facilita la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes de dominio privado

Muy acorde afirmativamente	2	4,00%
Es afirmativamente	10	20,00%
Percepción relativamente	7	14,00%
Se aprecia negativamente	31	62,00%
Totalmente denegable	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 17

Es inconstitucional la aplicación del artículo 1 de la Ley N° 29618 del 2010, que facilita la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes de dominio privado



Interpretación: El 62% de los funcionarios públicos encuestados están de acuerdo en que se ejerce adecuadamente la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes privados, y el 20% expresó un fuerte acuerdo.

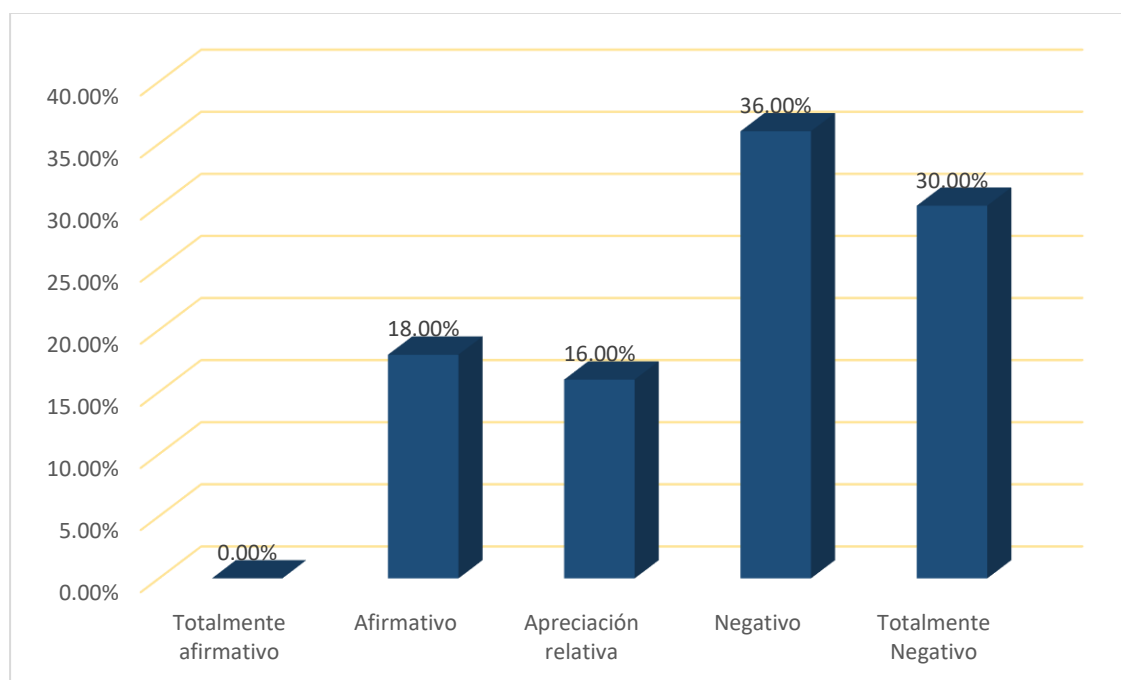
Tabla 23

Se puede considerar como arbitrario la imprescriptibilidad sobre bienes de dominio privado, a favor del Estado, tal como dispone la Ley N° 29618 del 2010 en su Artículo 2.

Totalmente afirmativo	0	0,00%
Afirmativo	9	18,00%
Apreciación relativa	8	16,00%
Negativo	18	36,00%
Totalmente Negativo	15	30,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 18

Se puede considerar como arbitrario la imprescriptibilidad sobre bienes de dominio privado, a favor del Estado, tal como dispone la Ley N° 29618 del 2010 en su Artículo 2



Interpretación: El 36% de los funcionarios públicos encuestados expresó estar en desacuerdo con la imprescriptibilidad de bienes de dominio privado a favor del Estado, según la Ley N° 29618 de 2010, mientras que un 18% estuvo de acuerdo.

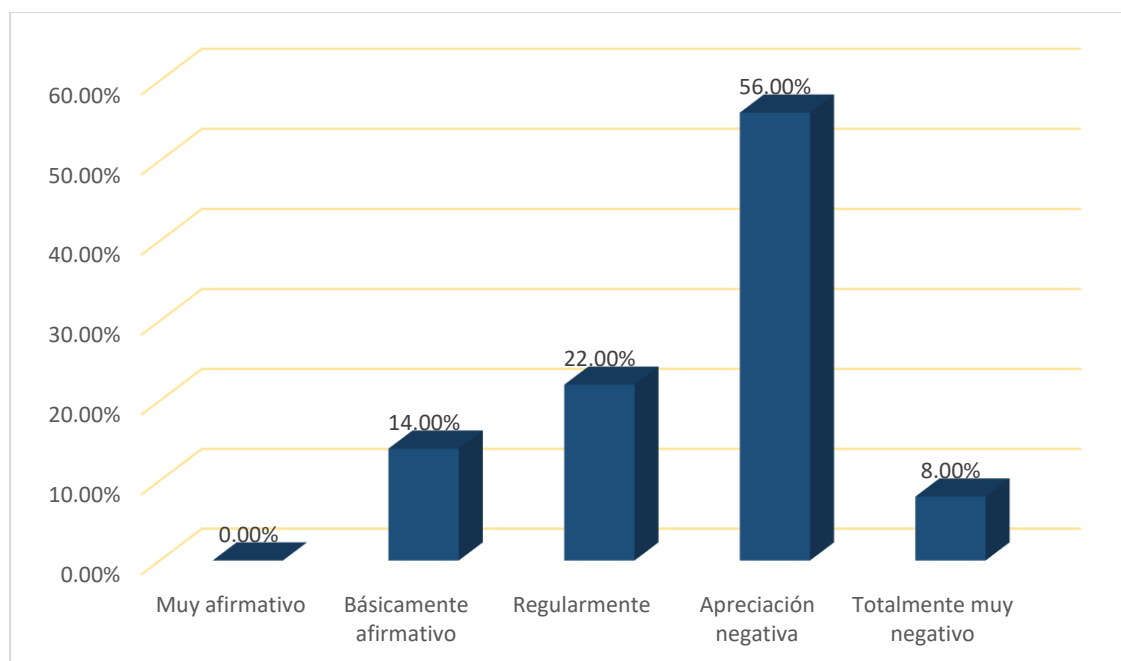
Tabla 24

La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, vulnera el derecho constitucional de propiedad de las personas titulares que han venido ejerciendo la posesión sobre bienes de dominio privado del Estado

Totalmente afirmativo	0	0,00%
Afirmativo	7	14,00%
Apreciación relativa	11	22,00%
Negativo	28	56,00%
Totalmente Negativo	14	8,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 19

La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, vulnera el derecho constitucional de propiedad de las personas titulares que han venido ejerciendo la posesión sobre bienes de dominio privado del Estado



Interpretación: El 56% de los funcionarios públicos encuestados están en desacuerdo con que la Ley N° 29618 de 2010 vulnera el derecho de propiedad de quienes poseen bienes estatales, mientras que un 14% está de acuerdo con esta afirmación.

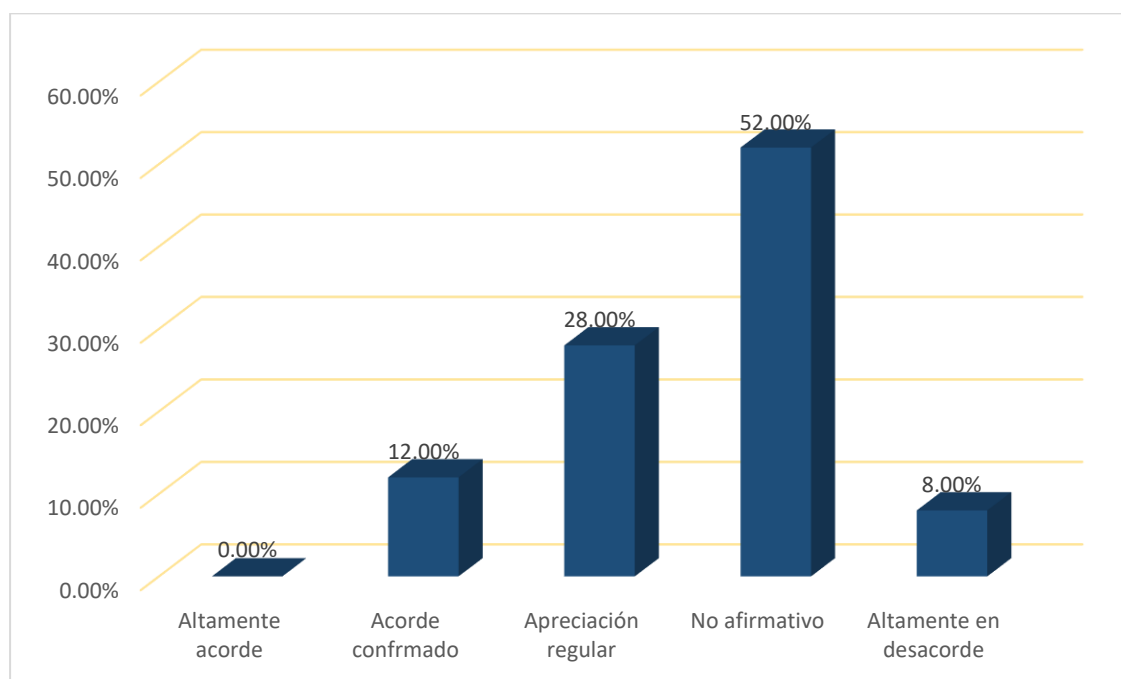
Tabla 25

La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, afecta el derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad contemplada en el Artículo 70 de la Constitución Política de 1993.

Altamente acorde	0	0,00%
Acorde confirmado	6	12,00%
Apreciación regular	14	28,00%
No afirmativo	26	52,00%
Altamente en desacorde	4	8,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 17

La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, afecta el derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad contemplada en el Artículo 70 de la Constitución Política de 1993



Interpretación: El 52% de los funcionarios públicos encuestados están en desacuerdo con que la Ley N° 29618 de 2010 afecta el derecho a la inviolabilidad de la propiedad, mientras que solo el 12% está de acuerdo con esa afirmación.

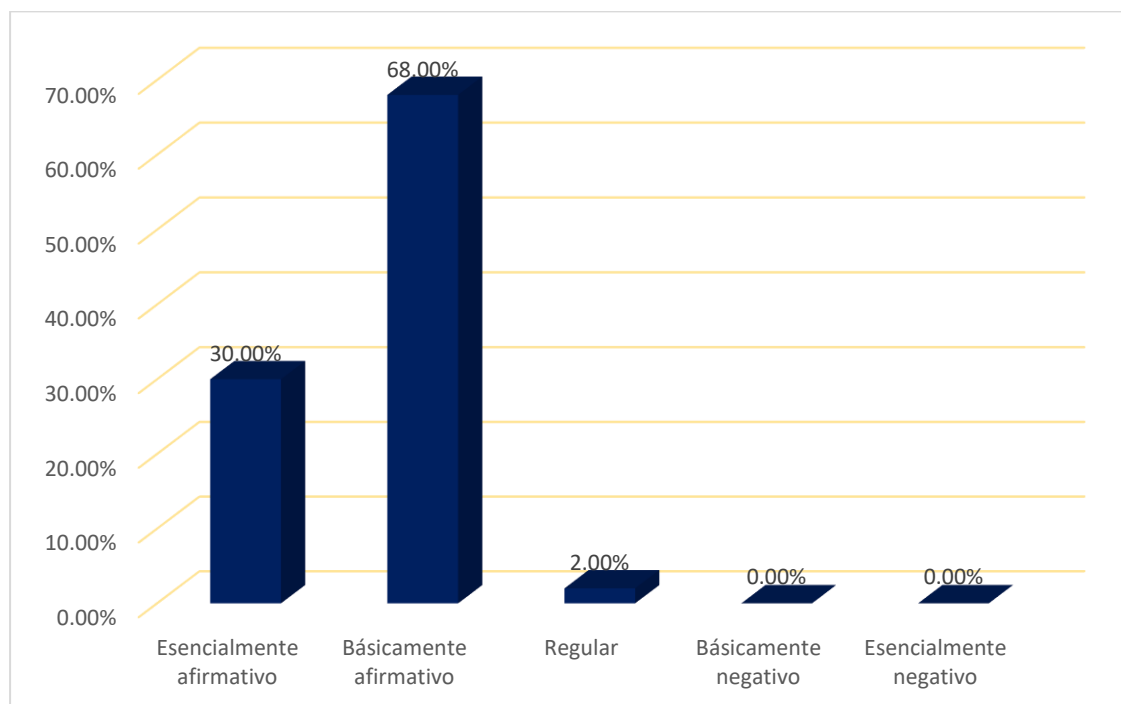
Tabla 26

Es necesario que se derogue la Ley N° 29618 del 2010, por favorecer excesivamente la Presunción de Posesión del Estado, y afectar el derecho constitucional de la propiedad

Esencialmente afirmativo	15	30.00%
Básicamente afirmativo	34	68.00%
Regular	1	2.00%
Básicamente negativo	0	0.00%
Esencialmente negativo	0	0.00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 18

Es necesario que se derogue la Ley N° 29618 del 2010, por favorecer excesivamente la Presunción de Posesión del Estado, y afectar el derecho constitucional de la propiedad



Interpretación: El 68% de los funcionarios públicos encuestados apoyan la derogación de la Ley N° 29618 del 2010, ya que creen que favorece excesivamente la Presunción de Posesión del Estado y afecta el derecho a la propiedad. Además, el 30% de ellos están muy de acuerdo con la aplicación de esta propuesta.

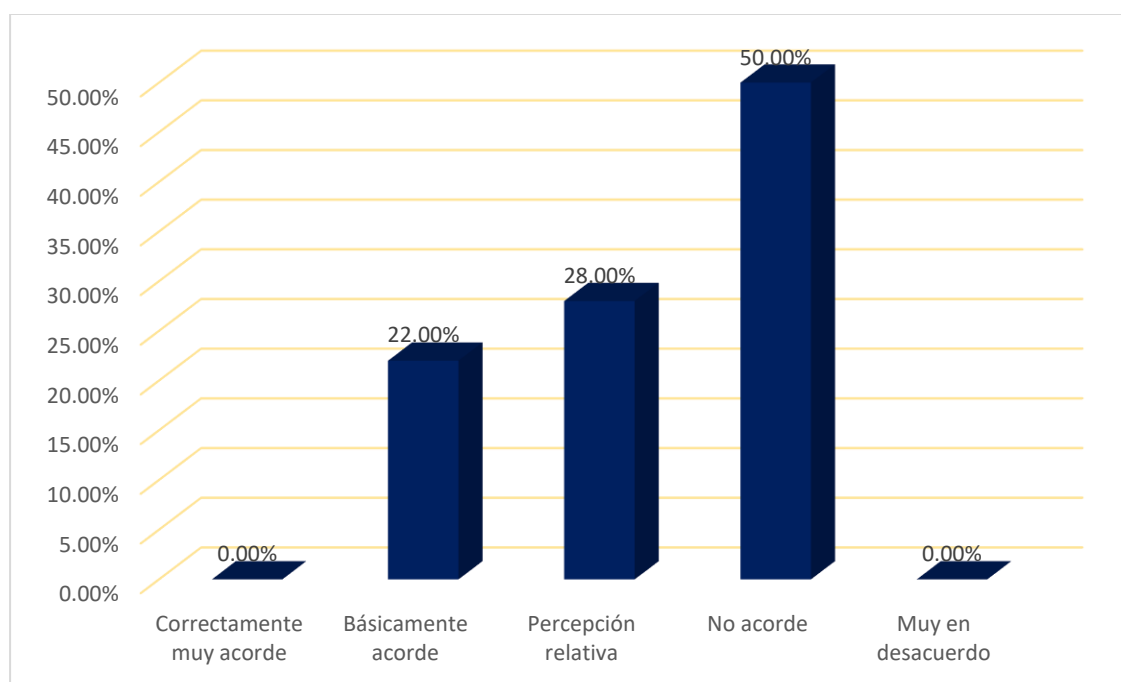
Tabla 27

Con la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, se afecta el ejercicio de la posesión legítima de personas titulares sobre bienes de dominio privado del Estado

Correctamente muy acorde	0	0,00%
Básicamente acorde	11	22,00%
Percepción relativa	14	28,00%
No acorde	25	50,00%
Muy en desacuerdo	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 19

Con la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, se afecta el ejercicio de la posesión legítima de personas titulares sobre bienes de dominio privado del Estado



Interpretación: El 50% de los funcionarios públicos encuestados no están de acuerdo en que la Ley N° 29618 de 2010 afecta la posesión legítima de bienes privados del Estado, mientras que el 22% sí lo considera.

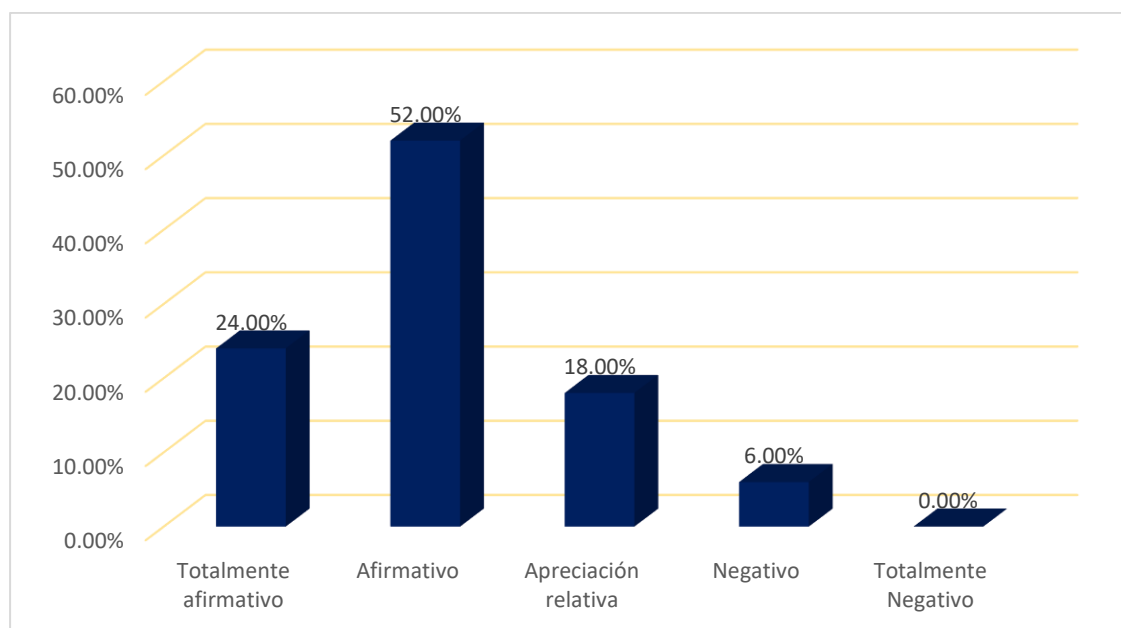
Tabla 28

Bajo la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado considera que se ejerce la posesión ilegítima sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas.

Totalmente afirmativo	12	24,00%
Afirmativo	26	52,00%
Apreciación relativa	9	18,00%
Negativo	3	6,00%
Totalmente Negativo	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 20

Bajo la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado considera que se ejerce la posesión ilegítima sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas



Interpretación: El 52% de los funcionarios públicos encuestados afirmó que la Ley N° 29618 del 2010 permite al Estado considerar la posesión ilegítima de bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas, con un 24% que se mostró muy de acuerdo. Además, el 18% expresó una opinión relacionada al tema referido.

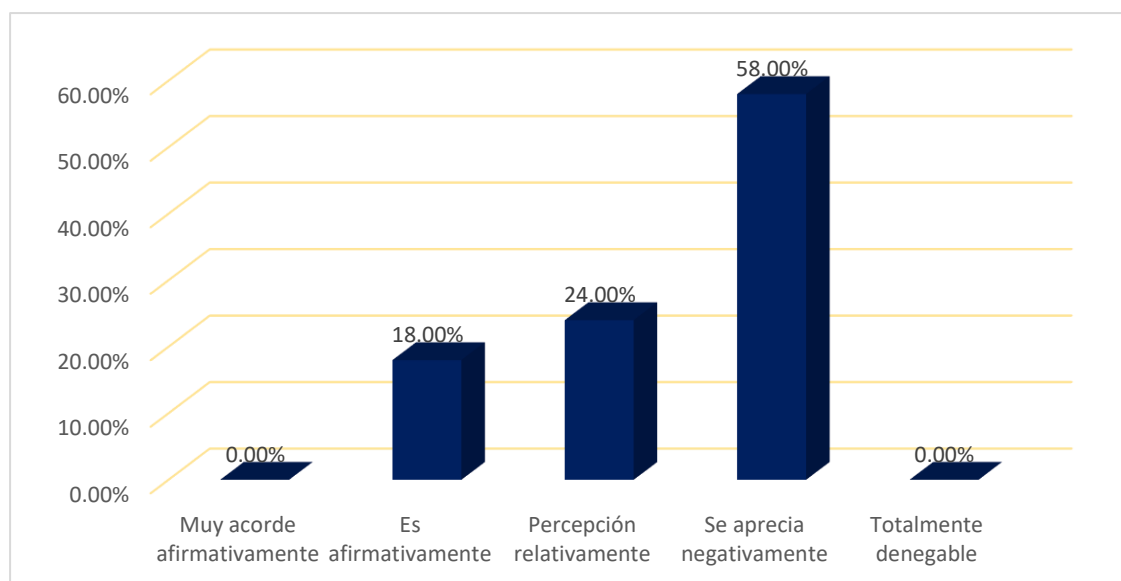
Tabla 29

Con la aplicación exacerbada de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado no llega a reconocer el título de propiedad ni el ejercicio de derecho de propiedad sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas

Muy acorde afirmativamente	0	0,00%
Es afirmativamente	9	18,00%
Percepción relativamente	12	24,00%
Se aprecia negativamente	29	58,00%
Totalmente denegable	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 21

Con la aplicación exacerbada de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado no llega a reconocer el título de propiedad ni el ejercicio de derecho de propiedad sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas



Interpretación: El 58% de los funcionarios públicos que participaron en la encuesta expresaron estar en desacuerdo con la aplicación excesiva de la Ley N° 29618 de 2010, argumentando que el Estado no reconoce el título de propiedad ni el derecho de propiedad sobre bienes de dominio privado para personas naturales y jurídicas. En cambio, el 18% de los

encuestados afirmaron estar de acuerdo con la existencia de este problema. Además, un 24% de los encuestados indicaron tener una opinión neutral al respecto.

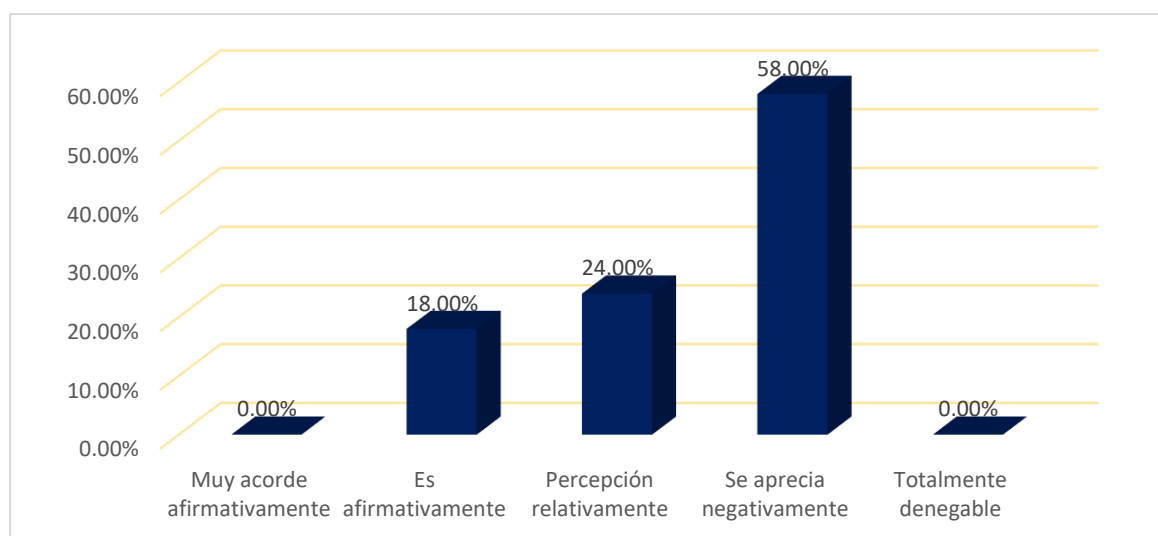
Tabla 30

Con la aplicación excesiva de la Ley N° 29618 del 2010, de que el Estado ejerce una Presunción indiscriminada de Posesión, llega a no reconocer el procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares

Muy acorde afirmativamente	0	0,00%
Es afirmativamente	9	18,00%
Percepción relativamente	12	24,00%
Se aprecia negativamente	29	58,00%
Totalmente denegable	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 22

Con la aplicación excesiva de la Ley N° 29618 del 2010, de que el Estado ejerce una Presunción indiscriminada de Posesión, llega a no reconocer el procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares.



Interpretación: El 58% de los funcionarios públicos encuestados, sostuvieron estar plenamente no acordes que con la aplicación exacerbada de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado no llega a reconocer el título de propiedad ni el ejercicio de derecho de propiedad sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas. Mientras que por el contrario,

el 18% de funcionarios encuestados señalaron estar afirmativamente acordes con que se da tal problema señalado. Un 24% de los encuestados manifestaron tener una apreciación relativa en sí.

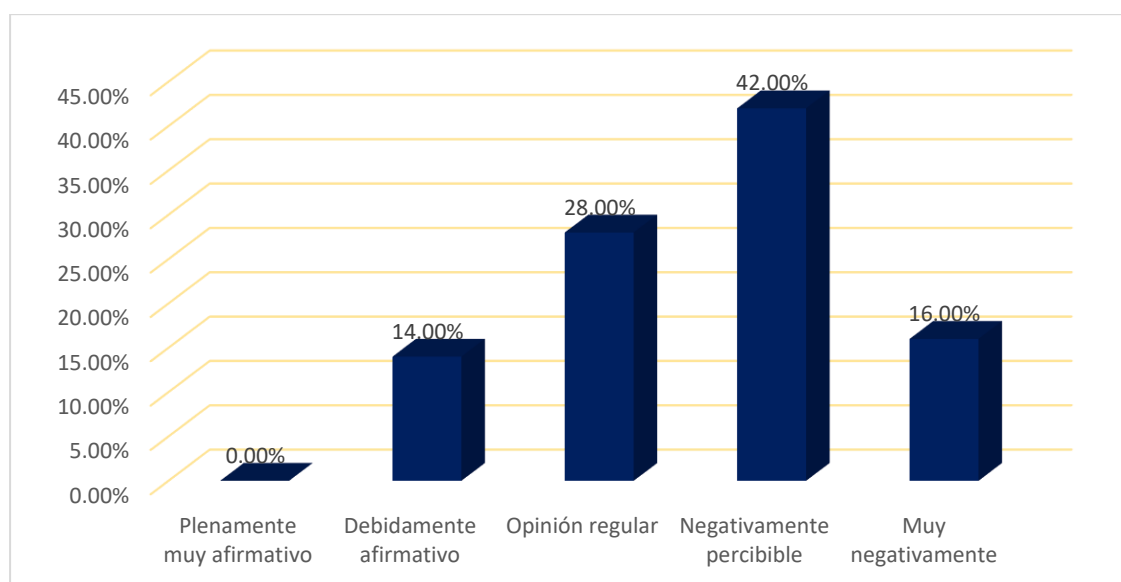
Tabla 31

No se garantiza por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares.

Plenamente muy afirmativo	0	0,00%
Debidamente afirmativo	7	14,00%
Opinión regular	14	28,00%
Negativamente percible	21	42,00%
Muy negativamente	8	16,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 23

No se garantiza por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares



Interpretación: El 42% de los funcionarios públicos encuestados, sostuvieron estar de manera muy negativa o en desacuerdo con que no se garantice por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares. Mientras que por el contrario, un 14% de

funcionarios encuestados señalaron estar afirmativamente acordes con que se da tal problema señalado. Un 28% de los encuestados manifestaron tener una apreciación relativa en sí.

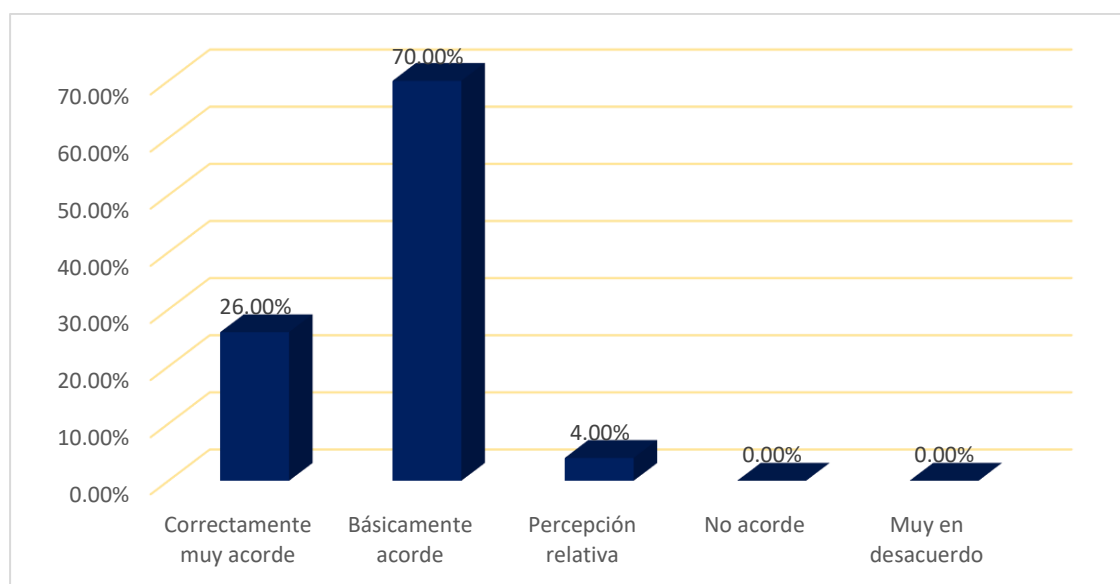
Tabla 32

Se vulnera el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad, al no reconocerse por el Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares

Correctamente muy acorde	13	26,00%
Básicamente acorde	35	70,00%
Percepción relativa	2	4,00%
No acorde	0	0,00%
Muy en desacuerdo	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 24

Se vulnera el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad, al no reconocerse por el Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares



Interpretación: El 70% de los funcionarios públicos encuestados afirmaron que se vería afectado el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad si el Estado no reconociera el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado llevado a cabo por sus titulares. Esta opinión es respaldada por un 26% de los encuestados,

quienes indicaron estar completamente de acuerdo con la existencia de dicho problema. Por otro lado, un 4% de los participantes expresaron tener una opinión más neutral.

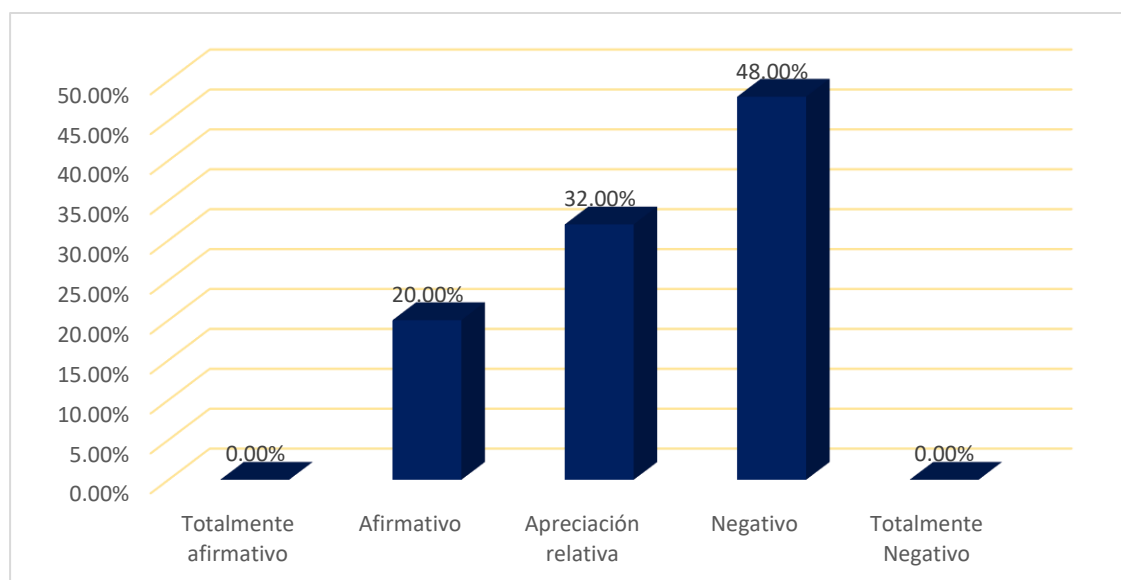
Tabla 33

No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía notarial que se haya estado realizando por personas titulares.

Totalmente afirmativo	0	0,00%
Afirmativo	10	20,00%
Apreciación relativa	16	32,00%
Negativo	24	48,00%
Totalmente Negativo	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 25

No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía notarial que se haya estado realizando por personas titulares.



Interpretación: El 48% de los funcionarios encuestados expresaron su desacuerdo con la falta de garantía por parte del Estado en el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado a través de la notaría, el cual ha sido llevado a

cabo por los propietarios. Por otro lado, el 20% de los funcionarios afirmaron estar en acuerdo con la existencia de este problema. Mientras tanto, el 32% de los encuestados indicaron tener una opinión ambivalente.

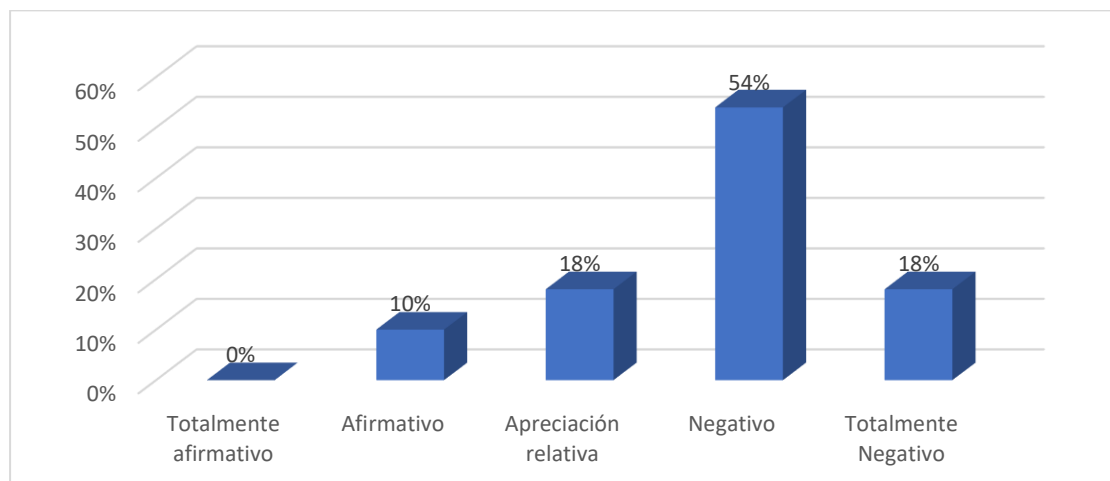
Tabla 34

No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía judicial que se haya estado realizando por personas titulares.

Totalmente afirmativo	0	0,00%
Afirmativo	5	10,00%
Apreciación relativa	9	18,00%
Negativo	27	54,00%
Totalmente Negativo	9	18,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 26

No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía judicial que se haya estado realizando por personas titulares.



Interpretación: El 54% de los funcionarios públicos encuestados expresaron su desacuerdo respecto a la falta de garantía por parte del Estado en el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado a través de la vía judicial que realizan los titulares de dichos bienes.

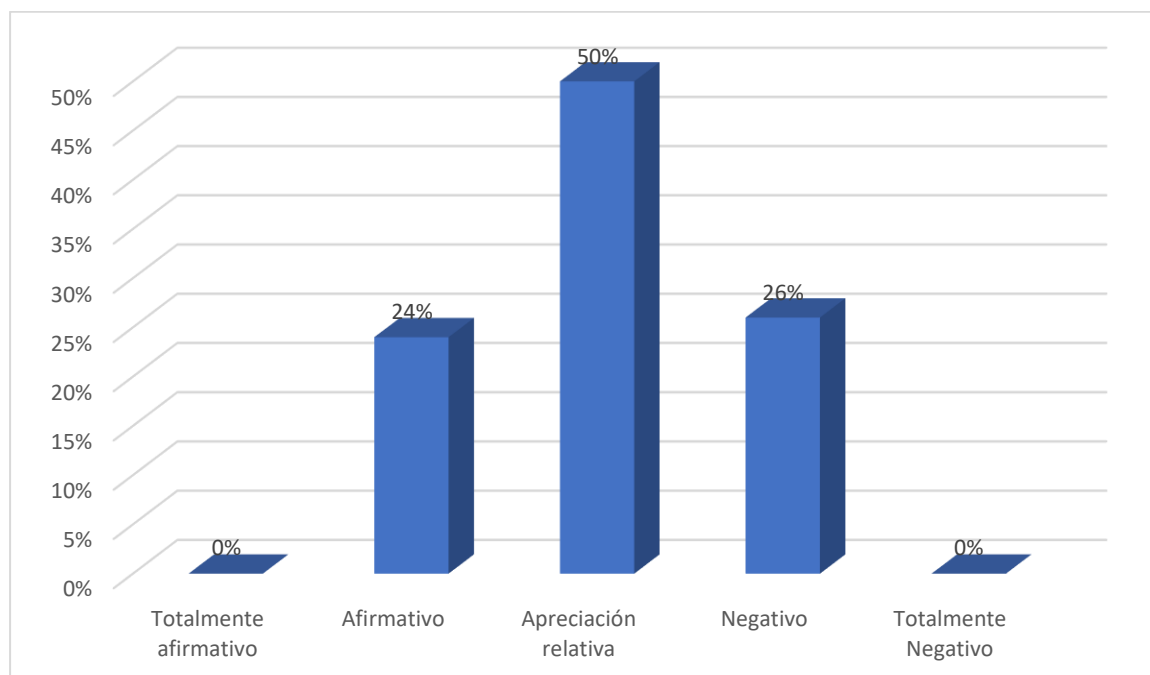
Tabla 35

No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía administrativa que se haya estado realizando por personas titulares.

Totalmente afirmativo	0	0,00%
Afirmativo	12	24,00%
Apreciación relativa	25	50,00%
Negativo	13	26,00%
Totalmente Negativo	0	0,00%
TOTAL	50	100.00%

Figura 27

No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía administrativa que se haya estado realizando por personas titulares



Interpretación: El 26% de los funcionarios públicos encuestados se opone a la falta de garantías del Estado en el proceso de Saneamiento Físico-Legal de Bienes Privados, mientras que el 24% la considera un problema.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Los resultados del coeficiente rho de Spearman, con un promedio de 0.872, respaldan tanto la hipótesis general como las específicas del estudio. Esto indica la existencia de serios problemas relacionados con la presunción de propiedad del Estado sobre bienes inmuebles, de acuerdo con el Artículo 1 de la Ley N° 29618 de 2010, lo que afecta negativamente el saneamiento físico-legal de la propiedad privada en Lima Norte en 2023. Se argumenta que las autoridades, especialmente los Gobiernos Locales Descentralizados, no deben reclamar propiedades no registradas por sus legítimos propietarios, ya que esto vulnera sus derechos constitucionales. Asimismo, se critica la postura del Estado al apropiarse de inmuebles en litigio, lo que cuestiona la constitucionalidad de la Ley N° 29618, que considera imprescriptibles los bienes de propiedad privada estatal, generando problemas económicos para los propietarios sin títulos registrados en SUNARP. Esto muestra una falta de respeto por los principios fundamentales del derecho a la propiedad.

En resumen, la investigación valida las hipótesis a través de datos estadísticos, evidenciando cómo la Ley N° 29618 impacta los derechos de propiedad, generando tensiones entre las normativas estatales y los derechos individuales. Se critica la arbitrariedad del Estado, que ignora los derechos de propiedad, lo que subraya la necesidad de un marco legal que respete los derechos individuales y evite conflictos. La ley crea un conflicto con la Constitución de 1993, afectando los derechos de propiedad.

Se valida la primera hipótesis específica con un coeficiente de 0.829, evidenciando problemas normativos sobre la posesión del Estado de bienes que podrían ser de propiedad privada. Esto se respalda en fallos de inconstitucionalidad relacionados con la Ley N° 29618. La segunda hipótesis también se valida con un coeficiente de 0.818, sugiriendo que la aplicación arbitraria de la ley perjudica el saneamiento de propiedades no inscritas, afectando

a los legítimos propietarios. Ambos resultados reflejan la inconstitucionalidad de la ley y cómo esta crea un escenario de vulnerabilidad para quienes adquirieron bienes del Estado.

Finalmente, se sugiere que modificar el Art. 1 de la Ley N° 29618 podría tener efectos legales positivos, como el reconocimiento de los derechos de posesionarios privados que han vivido en la zona durante mucho tiempo, protegiéndolos de la presunción de propiedad estatal.

Estabilidad Jurídica y Social: Según Ávila (2023), eliminar esta presunción podría mejorar la estabilidad jurídica en Lima Norte al clarificar la titularidad de las tierras, reduciendo conflictos entre el Estado y los ciudadanos y evitando disputas legales que podrían afectar la inversión y la cohesión social.

Fomento del Desarrollo Económico Local: La modificación propuesta podría impulsar el desarrollo económico al permitir que los propietarios inviertan en sus bienes. Según Chuquivilca (2020), el reconocimiento de la propiedad privada crea un entorno favorable para la inversión, incentivando a empresarios a mejorar infraestructuras.

Promoción del Acceso a Servicios Públicos: Legitimar la propiedad privada facilitaría el acceso a servicios básicos y créditos, lo que permitiría a los propietarios financiar proyectos para mejorar la calidad de vida en Lima Norte, como menciona Ávila (2023).

Evitar Desplazamientos Forzados: La reforma podría ofrecer protección a las comunidades ante desalojos, asegurando la estabilidad familiar y la seguridad en el hogar, como argumenta Chuquivilca (2020).

En resumen, la modificación de la ley tiene el potencial de fortalecer derechos, ofrecer estabilidad social y económica, y mejorar la calidad de vida en Lima Norte.

La modificación del Art. 1 de la Ley 29618 sobre la presumibilidad posesionaria estatal en Lima Norte podría tener efectos positivos al promover la seguridad jurídica, el desarrollo económico, proteger derechos de los propietarios y prevenir conflictos sociales, respaldado por los análisis de Pimentel, Ávila y Chuquivilca.

Se revisaron casos jurisprudenciales, especialmente las discusiones del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de julio de 2016, que debatió sobre la prescripción de bienes inmuebles del Estado. Se planteó si los individuos podrían adquirir derechos de prescripción a pesar de que la Ley N° 29618 considera imprescriptibles todos los inmuebles estatales. El Pleno concluyó que es posible declarar la prescripción de dominio sobre propiedades privadas del Estado si se cumplen los requisitos legales pertinentes antes de la ley.

La decisión del Pleno resalta la importancia de los requisitos que debe cumplir un poseedor para lograr la prescripción, reconociendo derechos adquiridos antes de la ley y respetando las particularidades de cada caso. Esto demuestra cómo los cambios legislativos pueden tener efectos retroactivos o no, permitiendo que los poseedores de buena fe protejan sus intereses.

Además, existe jurisprudencia que cuestiona la aplicación de la Ley N° 29618 de 2010, especialmente sus artículos 1 y 2, que afectan el derecho de propiedad en procesos de prescripción adquisitiva, estableciendo que no se debe aplicar retroactivamente a casos anteriores al 25 de noviembre de 2010, siempre que se cumplan los requisitos legales.

Es fundamental analizar la Casación N° 2528-2017 – Lima Norte, que trata sobre la prescripción adquisitiva de dominio. Este caso resalta la falta de motivación en las decisiones de instancias previas, ignorando la naturaleza declarativa de la prescripción y los efectos de la Ley N° 29618. Según Ortiz y Ramírez (2019), los pronunciamientos judiciales carecen de fundamento a pesar de la infracción material identificada, concluyendo que los recurrentes cumplían con los requisitos del artículo 950 del Código Civil.

VI. CONCLUSIONES

- 6.1.** La Ley N° 29618 de 2010 presenta problemas de inconstitucionalidad y arbitrariedad por parte de las autoridades estatales, lo que genera un conflicto normativo sobre la posesión de inmuebles en Lima Norte. Esta situación afecta negativamente el reconocimiento del procedimiento físico/legal de dichos bienes durante 2023.
- 6.2.** Se ha evidenciado un conflicto normativo respecto a la posesión estatal de inmuebles, calificado como arbitrario y excesivo, debido a la aplicación de la inconstitucional Ley N° 29618, especialmente en Lima Norte en 2023.
- 6.3.** En Lima Norte, durante 2023, el Estado tiende a considerar de manera arbitraria que los predios no inscritos en la SUNARP son de su dominio, lo que afecta el derecho a la propiedad y su inviolabilidad de los legítimos propietarios.
- 6.4.** La derogación del Art. 1 de la Ley N° 29618 sobre la presunción de posesión estatal en Lima Norte garantizaría los derechos de propiedad y su inviolabilidad para los propietarios legítimos.

VII. RECOMENDACIONES

A partir de las conclusiones indicadas, se pueden plantear las siguientes recomendaciones principales para abordar los problemas relacionados con la Ley N° 29618 y su impacto en el ejercicio del derecho de propiedad sobre predios en Lima Norte:

- 7.1. Se sugiere que las autoridades revisen en profundidad la Ley N° 29618, especialmente el Artículo 1, que presume la propiedad del Estado sobre inmuebles, con el objetivo de eliminar conflictos normativos y salvaguardar la propiedad privada.
- 7.2. Es necesario redefinir los criterios jurídicos aplicables para evitar los excesos de la presunción posesionaria del Estado sobre inmuebles bajo supuesto dominio privado estatal, a efectos de evitarse actos arbitrarios por parte de las autoridades estatales con la apropiación indebida de propiedades inmuebles no registradas.
- 7.3. Es fundamental establecer un marco normativo claro y accesible para el saneamiento de inmuebles no registrados en la SUNARP, facilitando a los propietarios legítimos formalizar su derecho de propiedad y dar un uso sostenible con todos sus atributos inherentes.
- 7.4. Es recomendable imperativamente en que se debe invalidar o derogar la Ley N° 29618 de 2010, ya que concede una presunción excesiva de posesión al Estado y vulnera directamente el derecho constitucional a la propiedad.

Entre otras recomendaciones sugeribles, cabe tener en cuenta los siguientes:

- Capacitación de Funcionarios Públicos: Se deben implementar programas formativos para funcionarios encargados de la administración de bienes inmuebles, para que comprendan mejor los derechos de los ciudadanos y manejen adecuadamente los casos relacionados con la propiedad estatal.

- **Diálogo entre Autoridades y Propietarios:** Se propone crear espacios de diálogo entre las autoridades y propietarios en Lima Norte para abordar y resolver conflictos de manera efectiva, evitando el uso arbitrario de la ley.
- **Protección de Derechos Fundamentales:** Las reformas y nuevas normativas deben garantizar los derechos fundamentales de propiedad e inviolabilidad, esenciales para la seguridad jurídica de los ciudadanos.
- **Monitoreo de Cambios Legales:** Se debe establecer un sistema de seguimiento y evaluación tras la derogación de normas inconstitucionales para medir los efectos en la protección de la propiedad privada y la eficacia de los nuevos procedimientos de saneamiento.
- **Concienciación de la Población:** Es importante realizar campañas educativas sobre los derechos de propiedad y los procesos para regularizar inmuebles, para que los ciudadanos conozcan sus derechos y puedan actuar adecuadamente.

VIII. REFERENCIAS

- Ávila, J. (2023). *Los criterios jurisprudenciales de las cortes superiores de justicia de la república del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos eriazos y su incidencia en el derecho a la propiedad, en el periodo 2015-2022* [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. Repositorio de la Universidad Privada del Norte. <https://hdl.handle.net/11537/34823>
- Baracaldo, A. (2021). *La constitucionalización de la usucapión en la práctica del derecho - Análisis jurisprudencial*. [Tesis de grado, Universidad del Rosario] https://repository.urosario.edu.co/handle/1036/31167https://doi.org/10.48713/10336_31167
- Blanco, J. (2017). *La Ley 7/1998 de 13 de abril de condiciones generales de la contratación: control jurisdiccional y especialidades procesales*. Madrid: [Tesis Doctoral de la Universidad Complutense de Madrid]. <https://docta.ucm.es/rest/api/core/bitstreams/5cb1bff9-98a2-46b7-9e99-c0bc7bf1ef23/content>
- Borda, G. (1992). *Tratado de Derecho Civil. Reales*. (Tomo I). Fondo editorial Perrot.
- Casali, M. (2020). *Teoría General del Dominio Público. Revisión, crítica y propuestas*. [Tesis de grado, Universidad de Chile.]. Repositorio Académico de la Universidad de Chile. <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/184186/Teoria-general-del-dominio-publico-revision-critica-y-propuestas.pdf?sequence=1>
- Chuquivilca, J. (2020). *La ley N° 29618 en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva sobre bienes inmuebles de dominio privado de la SBN, 2019* [Tesis de grado Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional UCV. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/68113>

- De la Cruz, J. y Pérez, R. (2021). *Prevalencia del derecho usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral en Puente Piedra, 2021* [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. Repositorio de la Universidad Privada del Norte. <https://hdl.handle.net/11537/29798>
- Gonzales, G. (2019). *Tratado de Derechos Reales*. (4.^a ed.). Jurista Editores E.I.R.L.
- Guiridlian, J. (2020), *Técnicas contractuales al servicio del aprovechamiento de los bienes públicos*. [Tesis de grado, Unidad para el Cambio Rural (UCAR)]. <https://repositorio.uca.edu.ar/bitstream/123456789/15817/1/t%C3%A9nicas-contractuales-servicio.pdf>
- Hernández, R. y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas: cuantitativa y cualitativa y mixta*. McGraw Hill-Educación.
- Liñán, L. (2023). *¿Qué establece el artículo 73º de la Constitución y la Ley N° 29618?*. *Publicación de Artículos Jurídicos de CMS Perú*. <https://cms.law/es/per/publication/se-puede-prescribir-los-bienes-de-dominio-privado-del-estado-a-pesar-de-lo-dispuesto-en-la-ley-no-29618>
- Márquez, A. (2021). *Presunción de la declaración de pertenencia de los bienes inmuebles en Colombia, según su naturaleza jurídica*. [Tesis de Grado Especializado de Derecho Procesal Civil, Universidad de Antioquia]. <https://bibliotecadigital.udea.edu.co/server/api/core/bitstreams/6099dc97-810f-4f6e-a27c-00ebdeb01fa8/content>
- Pasco, A. (2024). La prescripción del ‘propietario’ y su impacto en la solución de los problemas vinculados a la determinación del derecho de propiedad. Lima: THĒMIS-*Revista de Derecho* 85, 199-221. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/29764/26778>

- Pimentel, L. (2022). *Imprescriptibilidad de los Bienes Inmuebles de dominio privado estatal y la inconstitucionalidad de la Ley N° 29618 – Perú*. [Tesis de Especialización en Abogacía, Universidad Nacional de Tumbes].
<https://repositorio.untumbes.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12874/63609/tesis%20-%20pimentel%20ramirez.pdf?sequence=1&isallowed=y>
- Prado, E. (2022). *Alcances sobre la Adquisición de Predios y su Saneamiento Físico Legal en los Proyectos de Infraestructura Pública*. PUCP.
- Ramírez, E. (2016). *Prescripción Adquisitiva de Dominio, los conceptos del justo título y la posesión, y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional*, Editorial Rodhas.
- Rengifo, M. (2006). *Teorías de la posesión*. Bogotá: Publicación de Ensayos Jurídicos en la *Revista de Derecho Privado de la Universidad de Los Andes*, 36,. 3-75.
- Ricaldi, D. y Ramírez, J. (2021). *La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la Ciudad de Huancayo, 2018*. [Tesis de grado, Universidad Peruana Los Andes].
<https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/3340/TESIS%20%2813%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Rugel, M. (2019). *Adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y la confrontación frente a la acción de reivindicación en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur – 2019*. [Tesis de grado, Universidad Autónoma del Perú].
<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1235/Rugel%20Ortiz%2C%20Miguel%20Alcides.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Salas, C. (2020), *El Régimen de Uso de los Bienes de Dominio Público*. [Tesis de grado, Universidad de Valladolid].
https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/46722/TFG-D_00987.pdf?sequence=1

- Sandoval, E. (2023). *La función del registrador de la propiedad en la protección especial del dominio público en el actual registro de la propiedad global*. [Tesis de grado, Universidad de Almería]. <https://repositorio.ual.es/bitstream/handle/10835/14111/01.%20Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Santos, B. (2022). *Saneamiento Físico – Legal de Bienes Inmuebles a favor del Estado en el D.S. N° 130-2001-EF y la afectación de los derechos de Posesión y Propiedad de Particulares*. [Tesis de Maestría en Derecho Civil y Comercial de la Escuela de Postgrado, Universidad Nacional “Santiago Antúnez de Mayolo”. Repositorio Institucional UNASAM. <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/4899>
- Santos, P. (2021). *Viabilidad de la prescripción adquisitiva de dominio y capacidad restringida para usucapir en la provincia de Huaura, año 2020*. [Tesis Especializadas de Derecho, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. <https://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14067/5039/paul%20anthony%20santos%20flores.pdf;jsessionid=921831aac238e2a86430dae67c66c61c?sequence=1>
- Toledo, M. (2023). *La restitución de tierras en Colombia y su incidencia en el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles*. [Tesis de Maestría en Derecho Empresarial y de Negocios, Universidad de Barcelona]. <https://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/200548/1/la%20restitucio%cc%81n%20de%20tierras%20en%20colombia%20y%20su%20incidencia%20en%20el%20derecho%20de%20propiedad%20sobre%20bienes%20inmuebles.pdf>
- Vilcherrez, D. (2023). Análisis de la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado del Estado. *Tecnohumanismo*, 3(3), 242–272. <https://doi.org/10.53673/th.v3i3.244>.

Wesenberg, G. y Wesener, G. (1998). *Historia del Derecho Privado Moderno en Alemania y en Europa*. Lex Nova.

IX. ANEXOS

Anexo A: Matriz de Consistencia

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES			METODOLOGÍA									
Problema General: ¿De que manera la discrepancia en torno a la presumibilidad posesoria del Estado respecto a los predios/inmuebles de su competencia propietaria según el Art 1° de la Ley N° 29618, influye en el proceso físicamente legal del bien predial de dominio privado, en la jurisdicción judicial de Lima Norte - 2023? Problemas Específicos: a.¿Qué conflicto normativo de presumibilidad posesionaria del Estado respecto a bienes prediales de dominio privado, se presenta en torno al Art 1° de la Ley N° 29618, según la incidencia de casos en Lima Norte- 2023? b. ¿Cuáles serían los efectos legales si se deroga el Art 1 de la Ley N° 29618 sobre la presumibilidad posesionaria bajo la tutela Estatal, en la jurisdicción de Lima Norte- 2023? c. ¿Cuáles son los criterios que vulneran el procedimiento físicamente-legal de predios bajo competencia dominial-privado que no están inscritos en la SUNARP, en Lima Norte- 2023?	Objetivo General: Explicar las causas del conflicto normativo de la presunción de la acción posesoria-estatal sobre predios/inmuebles de su tutela propietaria según Art 1° de la Ley N° 29618 que influye en torno al proceso de saneamiento físicamente –legal de los bienes propietarios bajo dominio privado en Lima Norte-2023. Objetivos Específicos: a.Explicar acerca del conflicto normativo de presunción de la acción posesoria del Estado respecto a los predios inmuebles bajo su competencia propietaria, acorde con lo dispuesto el artículo primero - la Ley N° 29618, según la incidencia de casos en Lima Norte- 2023. b.Identificar los criterios que vulnera el procedimiento de saneamiento físicamente legal de los predios/inmuebles de competencia dominial-privada que no están inscritos en la SUNARP, en Lima Norte- 2023. c.Señalar los efectos legales que se generaría al derogarse el artículo primero de la Ley N° 29618, respecto a la capacidad presumible de la acción posesionaria-estatal, en Lima Norte- 2023.	Hipótesis General: Existen causas muy críticas que provocan el conflicto normativo de la capacidad presumible de la acción posesionaria-estatal respecto a bienes prediales de su competencia propietaria según el Art 1° de la Ley N° 29618, tiende a repercutir de manera directa en el saneamiento físico legal de la propiedad de dominio privado en Lima Norte-2023. Hipótesis Específicas: a.Existe un conflicto normativo significativo en torno a la acción posesionaria-estatal sobre bienes inmuebles de su propiedad, que se presenta en torno al Art 1° de la Ley N° 29618, según la incidencia de casos en Lima Norte - 2023. b. Existen criterios considerables que vulnera el procedimiento de saneamiento físicamente –legal de los predios/inmuebles de competencia dominial-privado que no están inscritos en la SUNARP, en Lima Norte- 2023. c. Se generarán efectos legales positivos al derogarse el artículo primero de la Ley N° 29618 respecto a la capacidad presumible de la acción posesionaria-estatal, en Lima Norte- 2023.	<table><tr><th>VARIABLES</th><th>DIMENSIONES</th><th>INDICADORES</th></tr><tr><td>Variable Independiente</td><td>Presunción de la posesión del estado sobre bienes inmuebles de su propiedad</td><td>- Posesión legítima - Posesión ilegítima - Título de Propiedad - Derecho de Propiedad</td></tr><tr><td>Variable Dependiente</td><td>Saneamiento físico legal de la propiedad de dominio privado</td><td>- Notarial - Judicial - Administrativo</td></tr></table>			VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	Variable Independiente	Presunción de la posesión del estado sobre bienes inmuebles de su propiedad	- Posesión legítima - Posesión ilegítima - Título de Propiedad - Derecho de Propiedad	Variable Dependiente	Saneamiento físico legal de la propiedad de dominio privado	- Notarial - Judicial - Administrativo	Tipo: Aplicada Nivel: Explicativo Diseño: Correlacional-causal, No experimental Método: Análisis Mixto (Cuantitativo-Cualitativo)
VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES													
Variable Independiente	Presunción de la posesión del estado sobre bienes inmuebles de su propiedad	- Posesión legítima - Posesión ilegítima - Título de Propiedad - Derecho de Propiedad													
Variable Dependiente	Saneamiento físico legal de la propiedad de dominio privado	- Notarial - Judicial - Administrativo													

Anexo B: Instrumento de Recolección de Datos

En base a las opciones de la Escala de Likert, responda las siguientes preguntas del cuestionario de encuesta, con suma confidencialidad y objetividad:

Codificación de Escala Likert				
1	2	3	4	5
Totalmente desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo

Marque en la opción que corresponda:

	V. Independiente (X): Presunción de Posesión del Estado	1	2	3	4	5
01	Considera que se ejerce debidamente la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes de dominio privado.					
02	Dimensiones e Indicadores: Es inconstitucional la aplicación del artículo 1 de la Ley N° 29618 del 2010, que facilita la Presunción de Posesión del Estado sobre bienes de dominio privado.					
03	Se puede considerar como arbitrario la imprescriptibilidad sobre bienes de dominio privado, a favor del Estado, tal como dispone la Ley N° 29618 del 2010 en su Artículo 2.					
04	La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, vulnera el derecho constitucional de propiedad de las personas titulares que han venido ejerciendo la posesión sobre bienes de dominio privado del Estado.					
05	La aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, afecta el derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad contemplada en el Artículo 70 de la Constitución Política de 1993.					

	Opciones	1	2	3	4	5
06	Es necesario que se derogue la Ley N° 29618 del 2010, por favorecer excesivamente la Presunción de Posesión del Estado, y afectar el derecho constitucional de la propiedad.					
07	Con la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, se afecta el ejercicio de la posesión legítima de personas titulares sobre bienes de dominio privado del Estado.					
08	Bajo la aplicación de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado considera que se ejerce la posesión ilegítima sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas.					
09	Con la aplicación exacerbada de la Ley N° 29618 del 2010, el Estado no llega a reconocer el título de propiedad ni el ejercicio de derecho de propiedad sobre bienes de dominio privado por parte de personas naturales y jurídicas					
	V. Dependiente (Y): Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado del Estado.	1	2	3	4	5
10	Con la aplicación excesiva de la Ley N° 29618 del 2010, de que el Estado ejerce una Presunción indiscriminada de Posesión, llega a no reconocer el procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares.					
11	No se garantiza por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares.					
12	Se vulnera el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad, al no reconocerse por el Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado que se haya estado realizando por personas titulares.					
13	Dimensiones e Indicadores: No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía notarial que se haya estado realizando por personas titulares.					
14	No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio					

	Privado por vía judicial que se haya estado realizando por personas titulares.					
15	No se viene garantizando por parte del Estado, el desarrollo del procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado por vía administrativa que se haya estado realizando por personas titulares.					

Anexo C: Validación y confiabilidad

Validación

En el libro "Metodología de la Investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta"; de Hernández Sampieri y Mendoza (2018), se aborda que el tema a discutir, es la verificación y fiabilidad de un instrumento de investigación. Los autores argumentan que la verificación de un instrumento es determinar si realmente mide lo que se pretende medir. Para lograr esto, se recomiendan varios métodos, como investigar literatura existente sobre el tema, consultar a expertos en el área, realizar una prueba piloto del instrumento y analizar su consistencia interna.

Confiabilidad

En cuanto a la confiabilidad del instrumento, se refiere a la consistencia o estabilidad de los resultados obtenidos al utilizarlo en distintas ocasiones o con diferentes grupos de muestra. Para evaluar dicha fiabilidad, los autores sugieren el uso de la técnica de prueba y repetición, la cual consiste en aplicar el instrumento dos veces a la misma muestra y comparar los resultados obtenidos.

Tabla 36

Rangos de Confiabilidad para Enfoques Cuantitativos

Intervalos	Interpretación	Semáforo
De 01 a 20	Poca Confiabilidad	
De 21 a 40	Baja Confiabilidad	
De 41 a 60	Confiabilidad moderada	
De 61 a 80	Alta confiabilidad	
De 81 a 100	Muy alta Confiabilidad	

Nota: *Sánchez (2011)*.

Los resultados de la prueba piloto relacionado a la confiabilidad se mostrará con la tesis correspondiente. Se halló una confiabilidad de 0.788 en la variable 1 y 0.915 en la variable 2.

Tabla 37

Confiabilidad del instrumento de la variable 1: Presunción de Posesión del Estado

Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados	N de elementos
,788	,787	9

Tabla 38

Confiabilidad del instrumento de la variable 2: Saneamiento Físico-Legal de Bienes de Dominio Privado del Estado.

Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados	N de elementos
,915	,899	6