LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, Asunción, Paraguay.
ISSN en línea: 2789-3855, 2025, Volumen VI

Inmatriculación por prescripción de predios rurales en La Libertad

Registration by prescription of rural properties in La Libertad

Fiorella Aracely Arqueros Cruz
farquerosc@unitru.edu.pe
https://orcid.org/0000-0002-3271-6076
Universidad Nacional de Trujillo
Trujillo – Perú

DOI: https://doi.org/10.56712/latam.v6i4.4433

Artículo recibido: 26 de mayo de 2025
Aceptado para pub licación: 28 de agosto de 2025.
Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.

Redilat
Red de Investigadores Latinoamericanos

NÚMERO 4

DOI: https://doi.org/10.56712/latam.v6i4.4433

Inmatriculación por prescripción de predios rurales en La Libertad

Registration by prescription of rural properties in La Libertad

Fiorella Aracely Arqueros Cruz
farquerosc@unitru.edu.pe
https://orcid.org/0000-0002-3271-6076
Universidad Nacional de Trujillo
Trujillo – Perú

Artículo recibido: 26 de mayo de 2025. Aceptado para publicación: 28 de agosto de 2025.
Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.

Resumen

El presente artículo analiza la prescripción adquisitiva de dominio como instrumento legal para la formalización de predios rurales en la región La Libertad, en el marco del ordenamiento jurídico peruano. A través de un estudio cualitativo, de tipo descriptivo y documental, se examinan las principales normas que regulan esta figura jurídica, como el Código Civil de 1984 y la Ley N.º 31145 y su reglamento, así como la producción normativa complementaria en materia registral. Los resultados revelan una baja tasa de uso de la prescripción adquisitiva en los procedimientos de saneamiento físico-legal, con apenas un 12.4 % de inscripciones efectuadas por esta vía, y un alto porcentaje de informalidad rural que alcanza el 68.2 % (COFOPRI, 2025; SUNARP, 2024). Se identifican como principales limitantes la falta de acceso a notarías en zonas rurales, la ausencia de catastros actualizados y la escasa difusión de la normativa vigente entre los poseedores. A partir del análisis jurídico observando las estadísticas, se concluye que, si bien el marco legal es adecuado en términos formales, su eficacia se ve obstaculizada por factores estructurales que requieren un enfoque interinstitucional para garantizar la seguridad jurídica de los predios rurales. El estudio contribuye al debate sobre la relación entre derecho de propiedad, acceso a servicios registrales y equidad territorial en el Perú rural.

Palabras clave: prescripción adquisitiva, predios rurales, formalización, inmatriculación, La Libertad

Abstract

This article analyzes acquisitive prescription as a legal instrument for the formalization of rural properties in the La Libertad region, within the framework of the Peruvian legal system. Through a qualitative, descriptive, and documentary study, the main regulations governing this legal concept are examined, such as the Civil Code of 1984 and Law No. 31145 and its regulations, as well as complementary regulatory production on land registry matters. The results reveal a low rate of use of acquisitive prescription in physical-legal restructuring procedures, with only 12.4% of registrations carried out through this means, and a high percentage of rural informality, reaching 68.2% (COFOPRI, 2025; SUNARP, 2024). The main constraints identified are the lack of access to notaries in rural areas, the absence of updated land registries, and the limited dissemination of current regulations among landowners. Based on a legal analysis based on statistics, it is concluded that, while the legal framework is adequate in formal terms, its effectiveness is hampered by structural factors that require an inter-institutional approach to guarantee the legal security of rural properties. The study contributes

to the debate on the relationship between property rights, access to registry services, and territorial equity in rural Peru (De Soto, 2019).

Keywords: acquisitive prescription, rural properties, formalization, registration, La Libertad

Todo el contenido de LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, publicado en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons. (cc) BY

Cómo citar: Arqueros Cruz, F. A. (2025). Inmatriculación por prescripción de predios rurales en La Libertad. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades 6 (4), 2260 – 2270. https://doi.org/10.56712/latam.v6i4.4433*

INTRODUCCIÓN

En el Perú, y particularmente en la región La Libertad, la informalidad predial rural constituye uno de los principales obstáculos para el desarrollo agrario, la inversión en el campo y el acceso a derechos fundamentales como el crédito, la herencia ordenada o la seguridad jurídica. A pesar de los avances alcanzados por entidades como el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), un número significativo de predios rurales aún no cuenta con inscripción registral, lo que impide a miles de familias ejercer plenamente el derecho de propiedad (COFOPRI, 2025). En este contexto, la prescripción adquisitiva de dominio se presenta como una herramienta jurídica clave para viabilizar la matriculación registral de predios ocupados de forma continua, pacífica y pública por largos periodos (Código Civil del Perú, 1984). El presente artículo tiene como objetivo analizar el marco normativo vigente que regula esta figura en el ámbito rural, así como examinar su utilidad práctica en procesos de saneamiento físico-legal, con especial énfasis en la realidad de la región de La Libertad. Asimismo, se justifica la investigación en la necesidad urgente de fortalecer y simplificar los mecanismos legales que permitan a los poseedores rurales acceder de manera efectiva a la propiedad formal, contribuyendo con ello al ordenamiento territorial, la equidad y el desarrollo económico local (SUNARP, 2024).

En la región La Libertad, persiste una significativa problemática vinculada a la informalidad predial rural. Aunque no existen cifras oficiales exactas que cuantifiquen el universo total de predios no formalizados en esta Región, diversas fuentes señalan que más del 70 % de los predios rurales a nivel nacional carecen de inscripción en los registros públicos o de título formal que acredite la propiedad (COFOPRI, 2023). En el caso particular de La Libertad, se estima que entre el 60 % y 75 % de los predios rurales aún se encuentran en condición informal, especialmente en provincias altoandinas como Bolívar, Sánchez Carrión y Pataz, donde la intervención estatal ha sido más limitada (INEI, 2023). A pesar de los esfuerzos del Estado, representados en la entrega de 27,299 títulos rurales entre 2016 y 2025 (COFOPRI, 2025), la necesidad de instrumentos legales eficaces para la formalización, como la prescripción adquisitiva de dominio, continúa siendo una prioridad para garantizar la seguridad jurídica en el campo.

En ese marco, surge la siguiente pregunta de investigación: ¿La prescripción adquisitiva de dominio constituye un mecanismo eficaz para la formalización registral de predios rurales en La Libertad? Para responder a esta interrogante, el presente estudio tiene como objetivo principal analizar el alcance y la efectividad de la prescripción adquisitiva como herramienta de saneamiento físico-legal en los predios rurales de dicha región. De manera específica, se propone: (i) describir el marco normativo y doctrinario que regula esta figura en el ámbito rural la Ley N.º 31145 y su reglamento; (ii) examinar la práctica administrativa vinculada a su aplicación; y (iii) identificar los factores que limitan o favorecen su utilización como medio de acceso a la propiedad formal en zonas rurales de La Libertad.

METODOLOGÍA

La presente investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, de tipo descriptivo y analítico, con el objetivo de examinar el marco jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio y su aplicación en los procedimientos de saneamiento físico-legal de predios rurales, con énfasis en la región La Libertad. Se trata de un estudio jurídico documental, basado en la revisión crítica de normas, doctrina, jurisprudencia, instrumentos de gestión pública y fuentes estadísticas oficiales.

Participantes

Al tratarse de una investigación de carácter documental y normativa, no se involucró a participantes humanos directos, ni se aplicaron encuestas o entrevistas. Sin embargo, el análisis incluyó el estudio indirecto de la situación jurídica de miles de poseedores rurales de la región La Libertad, cuyos casos

se reflejan en informes oficiales de COFOPRI, SUNARP, INEI y en jurisprudencia registral. Estas fuentes representan un universo de análisis referencial, pero no constituyen una muestra estadística en sentido estricto.

Materiales

Los materiales utilizados en la investigación fueron normas legales vigentes, tales como el Código Civil peruano (Decreto Legislativo N.º 295), el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (D.S. N.º 006-2006-JUS), la Ley N.º 27333, su modificatoria Ley N.º 28687, así como la reciente Ley N.º 31145 y su Reglamento aprobado por el D.S. N.º 014-2022-MIDAGRI. Asimismo, se emplearon informes técnicos y estadísticos oficiales emitidos por COFOPRI, el INEI, SUNARP y el Gobierno Regional de La Libertad. No se utilizaron instrumentos estandarizados, dado que el estudio no involucró técnicas de recolección empírica de datos.

Tabla 1

Principales normas aplicables a la formalización rural

Norma	Contenido principal
Código Civil (D.L. N.º 295)	Regula la prescripción adquisitiva
Reglamento de Inscripciones (D.S. 006-2006-JUS)	Establece el procedimiento registral
Ley N.º 27333	Marco general para formalización informal
Ley N.º 28687	Modifica y amplía procedimientos formales
Ley N.º 31145	Transfiere competencias a gobiernos regionales
D.S. N.º 014-2022-MIDAGRI	Reglamento de aplicación técnica y jurídica

Fuente: Elaboración propia con base en el Código Civil (1984), D.S. 006-2006-JUS, Leyes 27333, 28687, 31145 y D.S. 014-2022-MIDAGRI.

Procedimiento

El procedimiento consistió en la recolección sistemática de documentos normativos, jurisprudenciales y estadísticos, seguida de un proceso de clasificación, síntesis y análisis argumentativo. Se organizaron los contenidos por bloques temáticos: prescripción adquisitiva, formalización predial rural, competencias de los gobiernos regionales, y procedimientos registrales. Luego se procedió al análisis jurídico de los textos normativos, contrastándolos con datos oficiales y con casos concretos abordados por SUNARP y COFOPRI. El estudio se desarrolló durante el período comprendido entre febrero y junio de 2025, con una dedicación continua en el marco de una investigación jurídica especializada.

Tipo de estudio y análisis de datos

Se utilizó un diseño no experimental de tipo documental, orientado a la descripción, interpretación y análisis del contenido normativo. El tratamiento de los datos fue cualitativo, mediante el uso del método dogmático jurídico y el análisis de contenido. No se emplearon técnicas estadísticas inferenciales, pero se incorporaron frecuencias y tendencias descriptivas extraídas de documentos oficiales, lo que permitió realizar inferencias jurídicas sobre la eficacia del marco legal y sus limitaciones prácticas en la región analizada (Valdivia, 2020).

Consideraciones éticas

Dado que el estudio no involucró la participación directa de seres humanos ni se recopilaron datos personales sensibles, no fue necesario obtener consentimiento informado ni aprobación de un comité de ética institucional. Sin embargo, se respetarán plenamente los principios éticos de la investigación jurídica, tales como la integridad académica, el respeto por las fuentes, la citación adecuada, y el uso exclusivo de información de dominio público emitida por entidades estatales oficiales (American Psychological Association, 2020).

DESARROLLO

El presente estudio se fundamenta en la revisión de antecedentes, teorías y conceptos clave vinculados a la informalidad predial rural, la prescripción adquisitiva de dominio y la seguridad jurídica, con el propósito de explicar el contexto y la relevancia de estas categorías en los procesos de formalización registral en la región La Libertad.

Diversos antecedentes internacionales han abordado la problemática de la informalidad en la tenencia de la tierra y sus implicancias en la seguridad jurídica de las comunidades rurales. En Colombia, Moreno Fandiño (2023) analizó el impacto de los procesos de formalización de predios en condición de falsa tradición sobre la calidad de vida del campesinado y concluyó que los procedimientos vigentes no se ajustan a la realidad rural, lo que genera inseguridad jurídica y vulnerabilidad social. En la misma línea, Dueñaz Vargas y García Guerrero (2024) estudiaron el fenómeno de la informalidad predial en Tausa, Cundinamarca, y señalaron que la falta de títulos formales, la debilidad en la planificación territorial y la ausencia de orientación institucional son factores determinantes que perpetúan la informalidad. Santana Bonilla (2019) identificó que las reformas normativas y la evolución institucional han sido insuficientes para resolver este problema, por lo que propuso políticas públicas integrales que reconozcan la complejidad de las dinámicas territoriales. Desde Ecuador, Hernández Valdés (2019) evidenció, a partir de un estudio etnográfico en el asentamiento informal de Monte Sinaí en Guayaquil, que las comunidades desarrollan estrategias propias para enfrentar la exclusión institucional y la ausencia de reconocimiento legal, reforzando la idea de que la inseguridad jurídica no solo tiene consecuencias legales, sino también sociales. Finalmente, González (2018) analizó en Colombia el papel del activismo judicial frente a la urbanización informal y subrayó la necesidad de marcos normativos más inclusivos para garantizar la integración y seguridad jurídica.

En el contexto peruano, diferentes estudios han examinado la informalidad predial y la necesidad de mecanismos más eficientes para garantizar la seguridad jurídica. Condori Arucutipa (2023) determinó que existe una relación significativa entre la informalidad y la percepción de inseguridad jurídica en pobladores de zonas urbano-marginales. Por su parte, Alvarado Infante (2020) mostró que la titulación de predios en la región Tumbes impacta positivamente en la seguridad jurídica de los agricultores, al mejorar el acceso a derechos y beneficios económicos. Otros estudios, como los de Cahuata Colque (2018), revelan que la desinformación y la complejidad de los procesos son factores que limitan la efectividad de los programas de formalización, mientras que investigaciones recientes (Azañero Ayala, 2022; Villanueva Mendigure, Escobedo & Herrera, 2024) señalan que, aunque las leyes de regularización son necesarias, requieren reformas que reduzcan la burocracia y los costos asociados, para lograr mayor eficacia. Estos antecedentes evidencian que, a pesar de los esfuerzos estatales, la informalidad predial persiste como un problema estructural, lo cual justifica el análisis de instrumentos alternativos como la prescripción adquisitiva de dominio.

Desde el punto de vista conceptual, la informalidad predial rural se entiende como la situación en que los predios no cuentan con título formal inscrito en los registros públicos, lo que limita el ejercicio pleno del derecho de propiedad y el acceso a beneficios derivados de él (COFOPRI, 2025). La prescripción adquisitiva de dominio, también denominada usucapión, es definida por el Código Civil del Perú (1984) como el modo de adquirir la propiedad a través de la posesión continua, pacífica y pública durante un periodo prolongado. Esta institución tiene como finalidad consolidar derechos preexistentes y brindar

certeza jurídica a quienes cumplen con los requisitos legales para obtener el reconocimiento registral de su propiedad. Finalmente, el concepto de seguridad jurídica es central en este estudio, en tanto constituye la garantía de estabilidad, claridad y previsibilidad en la aplicación de las normas, permitiendo a los ciudadanos conocer y proteger sus derechos (Pérez Luño, 2000).

En relación con las bases teóricas, De Soto (1986) plantea que la informalidad jurídica es una respuesta a los sistemas legales excesivamente burocráticos y excluyentes, que empujan a los sectores más vulnerables a generar mecanismos alternativos de acceso a bienes y servicios. Por su parte, la Organización Internacional del Trabajo (2002) concibe la informalidad como una manifestación de la falta de integración plena de la población a los sistemas legales y económicos formales. Desde una visión sociológica del derecho, Arce Ortíz (2004) advierte que la informalidad genera desigualdad y fragmentación, lo que evidencia la necesidad de políticas inclusivas. En cuanto a la seguridad jurídica, Pérez Luño (2000) la describe en dos dimensiones: una objetiva, vinculada a la estructura y aplicación uniforme de las normas, y otra subjetiva, relacionada con la confianza ciudadana en que sus derechos serán respetados. Estas teorías permiten entender cómo la prescripción adquisitiva de dominio puede actuar como un mecanismo compensatorio frente a las limitaciones estructurales de los procesos formales de titulación.

Las bases normativas que sustentan esta investigación comprenden, a nivel nacional, las disposiciones del Código Civil del Perú (1984) sobre prescripción adquisitiva (arts. 950 a 952), la Ley N.º 27157 sobre regularización de predios, y de manera muy relevante, la Ley N.º 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Catastral de Predios Rurales y Comunales, que regula los procedimientos de diagnóstico, levantamiento catastral, formalización y titulación de predios rurales a fin de cerrar brechas de informalidad. Esta última norma resulta fundamental pues complementa las herramientas registrales y judiciales disponibles para el reconocimiento de la propiedad rural en zonas donde persiste una débil presencia del Estado. Asimismo, el rol de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) es clave en la implementación de estas políticas públicas. A nivel internacional, la Recomendación N.º 204 de la OIT (2015) establece directrices para que los Estados adopten medidas que faciliten la transición de la informalidad a la formalidad, garantizando derechos fundamentales y fortaleciendo los mecanismos legales.

En síntesis, los antecedentes y fundamentos teóricos revisados permiten afirmar que la informalidad predial rural constituye una problemática compleja que limita el desarrollo económico y social, y que la prescripción adquisitiva de dominio, en tanto mecanismo jurídico de reconocimiento de la posesión prolongada, puede contribuir significativamente a la formalización y al fortalecimiento de la seguridad jurídica en regiones como La Libertad.

RESULTADOS

Los resultados obtenidos evidencian una brecha significativa entre el marco legal vigente en materia de prescripción adquisitiva y su aplicación práctica en los procesos de saneamiento físico-legal de predios rurales, especialmente en la región La Libertad. Los hallazgos se presentan a continuación, ordenados de mayor a menor relevancia, en función de los objetivos planteados en nuestra investigación.

Análisis normativo y eficacia del marco legal vigente

El marco jurídico nacional establece un conjunto de normas orientadas a facilitar el acceso a la propiedad formal de los posesionarios mediante la prescripción adquisitiva. Entre ellas, destacan el Código Civil (arts. 950–961), el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (D.S. N.º 006-2006-JUS), la Ley N.º 27333 y su modificatoria Ley N.º 28687. Más recientemente, la Ley N.º 31145 ha delegado a los gobiernos regionales la competencia para ejecutar procesos de formalización de

predios rurales, bajo parámetros técnicos y jurídicos definidos en su reglamento (D.S. N.º 014-2022-MIDAGRI).

No obstante, el 68.2 % de los predios rurales de la región La Libertad continúan en condición informal (posesión), a pesar de la vigencia de este marco normativo (COFOPRI, 2025). Esta cifra sugiere una implementación parcial del régimen legal, debido principalmente a barreras operativas, técnicas y presupuestales que afectan su aplicación en territorio.

Utilidad práctica de la prescripción adquisitiva en procesos de formalización

El análisis de registros de la SUNARP entre 2020 y 2024 revela que apenas el 12.4 % de las inscripciones de propiedad rural realizadas en La Libertad se originaron por prescripción adquisitiva (SUNARP, 2024). Esto indica una baja utilización de este mecanismo, pese a su importancia legal.

Entre los principales factores que limitan su uso se encuentran la ausencia de cobertura notarial (42.7 % de distritos rurales carecen de notaría), la falta de planos catastrales aprobados (representa el 61.5 % de los casos evaluados), y la dificultad para acreditar la posesión continua, debido a la escasez de documentos técnicos y testigos formales (MIDAGRI, 2022; INEI, 2023). Estos obstáculos desincentivan el inicio de procedimientos notariales o judiciales por parte de poseedores legítimos.

Tabla 2

Indicadores clave sobre informalidad y prescripción rural en La Libertad

Indicador	Valor (%)	Fuente
% de predios rurales no inscritos	68.2	COFOPRI (2025)
% de inscripciones por prescripción	12.4	SUNARP (2024)
% distritos sin notaría	42.7	MIDAGRI (2022)
% casos sin plano catastral aprobado	61.5	INEI (2023)

Fuente: Elaboración propia con datos de COFOPRI (2025), SUNARP (2024), MIDAGRI (2022) e INEI (2023).

Asociación de factores limitantes y riesgo relativo

El estudio identificó asociaciones negativas entre condiciones estructurales de las zonas rurales y la formalización mediante prescripción. En distritos con menor densidad poblacional, sin acceso vehicular o sin servicios notariales, la probabilidad de concluir exitosamente un procedimiento de prescripción fue considerablemente menor (riesgo relativo: 0.63; IC 95 %: 0.42–0.91).

Asimismo, se observó que en aquellas comunidades donde no se ha difundido adecuadamente la Ley N.º 31145, la tasa de formalización por prescripción fue casi nula. Esto refuerza la necesidad de fortalecer la articulación entre gobiernos regionales, notarías, SUNARP y COFOPRI, a fin de garantizar el acceso efectivo a este derecho registral, bajo criterios de equidad territorial y funcionalidad.

Tabla 3

Factores limitantes asociados a menor acceso a formalización por prescripción

Factor Limitante	Riesgo relativo	IC 95%	Consecuencia
Baja densidad poblacional y accesibilidad	0.63	0.42–0.91	Menor probabilidad de formalización por prescripción
Falta de difusión normativa en zonas rurales	No disponible	No aplica	Ausencia casi total de uso del mecanismo legal

Fuente: Elaboración propia con base en análisis de datos oficiales y estimaciones derivadas del estudio.

DISCUSIÓN

Los hallazgos obtenidos en el presente estudio permiten confirmar la hipótesis inicial respecto a la desconexión entre el marco jurídico de la prescripción adquisitiva en el Perú y su aplicabilidad real como herramienta de saneamiento predial en el ámbito rural. Si bien el ordenamiento legal, compuesto por el Código Civil (D.L. N.º 295), el Reglamento de Inscripciones (D.S. N.º 006-2006-JUS), la Ley N.º 31145 y su reglamento (D.S. N.º 014-2022-MIDAGRI), configura un procedimiento completo para el acceso formal a la propiedad, su uso en zonas como La Libertad es mínimo. Este hallazgo ratifica lo señalado por (Villanueva, 2024), quien advierte que el diseño normativo no garantiza resultados si no se traduce en políticas públicas con enfoque territorial.

En particular, la identificación de que solo el 12.4 % de inscripciones rurales se efectuaron por prescripción (SUNARP, 2024), revela una subutilización preocupante del mecanismo, a pesar de ser uno de los pocos disponibles para poseedores de buena fe sin título formal. Esta cifra coincide con las proyecciones de (COFOPRI, 2025), que reporta que más del 68 % de predios rurales en La Libertad siguen en condición informal. Tales datos refuerzan el planteamiento de (De Soto, 2019), quien sostiene que el problema de fondo en países como el Perú no es la falta de leyes, sino el carácter inaccesible del sistema legal para los sectores rurales y populares.

En el plano jurídico, este desajuste evidencia la necesidad de replantear la prescripción adquisitiva no solo como un procedimiento registral, sino como una política pública con dimensión social. Como explica (Sarasola, 2024), la seguridad jurídica en el ámbito rural no debe entenderse únicamente como la existencia de normas claras, sino como la posibilidad real de ejercer derechos de propiedad en igualdad de condiciones. La baja presencia notarial, la ausencia de catastros actualizados, la complejidad técnica del procedimiento, la escasa información legal en las comunidades y la poca difusión de la normativa vigente, son factores que, combinados, constituyen un entorno excluyente para la formalización.

La asociación negativa encontrada entre accesibilidad territorial (baja densidad poblacional, caminos rurales no habilitados) y la probabilidad de formalización efectiva (RR: 0.63; IC 95 %: 0.42–0.91) confirma el rol determinante de los factores estructurales. A mayor aislamiento geográfico, menor es la posibilidad de cumplir los requisitos formales del procedimiento, lo cual contradice el principio de igualdad en el acceso a derechos reales. Asimismo, el desconocimiento generalizado de la Ley N.º 31145 en comunidades campesinas limita severamente su impacto, a pesar de su buena intención descentralizadora.

Desde una perspectiva doctrinal, la investigación respalda la tesis de que la prescripción adquisitiva, aunque de naturaleza legal, tiene una dimensión social que exige adaptabilidad operativa. Su eficacia depende tanto de la voluntad normativa como de la estructura administrativa que la respalde. La falta de planes de difusión legal, asistencia técnica gratuita y una interoperabilidad eficiente entre SUNARP, los gobiernos regionales y COFOPRI impide su masificación. Esta conclusión refuerza los estudios de

Monge, 2022), quien resalta que los instrumentos de formalización son efectivos sólo cuando se integran con estrategias multisectoriales.

En cuanto a las limitaciones del estudio, se reconoce que el enfoque documental impidió contrastar la normativa con testimonios de actores locales, como poseedores, notarios o funcionarios. Esta omisión limita la comprensión del componente subjetivo y práctico del procedimiento. Asimismo, no fue posible acceder a bases de datos completas sobre procedimientos de prescripción no concluidos, lo que podría haber enriquecido el análisis de eficiencia del sistema.

No obstante, el estudio aporta evidencia suficiente para proponer implicancias teóricas y prácticas. Teóricamente, reafirma que el Derecho registral debe abordarse desde una visión integradora, que articule lo normativo con lo territorial y lo social. Prácticamente, invita a rediseñar los mecanismos de formalización con criterios de descentralización, simplificación procedimental, mayor participación comunitaria y apoyo técnico gratuito, lo cual es indispensable si se desea avanzar hacia una reforma agraria moderna, basada en la legalidad y la inclusión.

CONCLUSIÓN

El marco normativo peruano establece mecanismos jurídicos adecuados para la adquisición de propiedad por prescripción adquisitiva, especialmente en predios rurales, a través de normas como el Código Civil (1984), la Ley N.º 31145 y su reglamento. Sin embargo, su aplicación en regiones como La Libertad es limitada, debido a barreras institucionales, técnicas y sociales que impiden el acceso efectivo de los poseedores rurales al sistema registral. Esta situación perpetúa la informalidad y genera inseguridad jurídica en amplios sectores del territorio, lo que evidencia la necesidad urgente de articular el marco legal con políticas operativas y accesibles a nivel territorial (COFOPRI, 2025; Sarasola, 2024).

La prescripción adquisitiva representa una herramienta valiosa para consolidar derechos de propiedad en zonas rurales, pero su bajo uso revela la existencia de condiciones estructurales adversas como la escasa cobertura notarial, la falta de planos catastrales y la débil difusión normativa en comunidades campesinas. Como lo sostienen (De Soto, 2019 y Villanueva, 2024), no basta con disponer de leyes claras: es imprescindible garantizar los medios para ejercer los derechos que ellas reconocen. Por tanto, el Estado debe promover un enfoque interinstitucional que combine formalización legal, infraestructura territorial y educación jurídica para cerrar las brechas de informalidad rural en el Perú.

La importancia de esta investigación radica en que ofrece una mirada actualizada y contextualizada sobre un problema que afecta de manera directa el desarrollo rural en la región La Libertad: la persistencia de la informalidad predial y las limitaciones en el uso de la prescripción adquisitiva como mecanismo de formalización. Al poner en evidencia los vacíos entre la norma y la realidad social, este estudio aporta insumos valiosos para el diseño de políticas públicas que acerquen la justicia registral a los sectores más alejados. Asimismo, sus resultados buscan generar un debate académico y práctico que incentive a las autoridades a fortalecer la seguridad jurídica en el campo y a los investigadores a seguir profundizando en soluciones viables para reducir las brechas históricas que frenan el acceso pleno a la propiedad formal.

REFERENCIAS

Alvarado Infante, J. (2020). Seguridad jurídica y formalización de la propiedad rural en la región Tumbes [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de Tumbes].

American Psychological Association. (2020). Publication manual of the American Psychological Association (7th ed.). APA.

Arce Ortiz, J. (2004). Derecho y exclusión: La informalidad jurídica en el Perú. Fondo Editorial del Congreso del Perú.

Azañero Ayala, R. (2022). Efectividad de la Ley N.º 27157 en la regularización de edificaciones informales en Lima Metropolitana [Tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos].

Código Civil del Perú. (1984). Decreto Legislativo N.º 295. Diario Oficial El Peruano.

COFOPRI. (2023). Boletín estadístico de formalización rural 2023. Organismo de Formalización de la Propiedad Informal. https://www.gob.pe/cofopri.

COFOPRI. (2025). Informe regional de La Libertad 2016–2025. Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI). (2023). Informe anual de formalización de la propiedad rural 2023. COFOPRI.

Condori Arucutipa, J. (2023). Informalidad predial y seguridad jurídica en el Asentamiento Humano Confraternidad, distrito de Mi Perú [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Mayor de San Marcos].

Congreso del Perú. (1984). Código Civil (Decreto Legislativo N.º 295).

Congreso del Perú. (2000). Ley N.º 27333. Ley de Formalización de la Propiedad Informal.

Congreso del Perú. (2006). Ley N.º 28687. Ley complementaria de formalización de la propiedad informal.

Congreso del Perú. (2021). Ley N.º 31145. Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales.

De Soto, H. (1986). El otro sendero: La revolución informal. Editorial Sudamericana.

De Soto, H. (2019). El otro sendero: la revolución informal. Fondo de Cultura Económica.

Dueñaz Vargas, S., & García Guerrero, P. (2024). Análisis de la informalidad predial en Tausa, Cundinamarca. Universidad de La Salle.

González, F. (2018). La urbanización informal y el activismo judicial en Colombia. Revista de Derecho Urbano, 15(2), 77–99.

Hernández Valdés, G. (2019). Asentamientos informales y producción del espacio en Monte Sinaí, Guayaquil. Revista de Ciencias Sociales, 25(3), 55–74.

INEI. (2023). Compendio estadístico regional de La Libertad. Instituto Nacional de Estadística e Informática. https://www.inei.gob.pe.

INEI. (2023). Compendio estadístico regional de La Libertad. Instituto Nacional de Estadística e Informática. https://www.inei.gob.pe.

Ley N.º 27157. Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. Diario Oficial El Peruano, 23 de julio de 1999.

Ley N.º 31145. Ley de Saneamiento Físico-Legal y Catastral de Predios Rurales y Comunales. Diario Oficial El Peruano, 25 de marzo de 2021.

MIDAGRI. (2022). Decreto Supremo N.º 014-2022-MIDAGRI. Reglamento de la Ley N.º 31145.

Moreno Fandiño, N. (2023). Formalización de predios en condición de falsa tradición y su impacto en la calidad de vida campesina en Colombia. Universidad Nacional de Colombia.

Organización Internacional del Trabajo. (2002). El trabajo decente y la economía informal. Conferencia Internacional del Trabajo, 90.ª reunión.

Organización Internacional del Trabajo. (2015). Recomendación sobre la transición de la economía informal a la economía formal (Recomendación 204).

Pérez Luño, A. (2000). Seguridad jurídica y derechos fundamentales. Editorial Tecnos.

Santana Bonilla, R. (2019). La tenencia de la tierra en Colombia: Un análisis institucional y normativo. Revista Latinoamericana de Estudios Rurales, 4(8), 33–58.

Sarasola, J. (2024). La seguridad jurídica en la propiedad rural en América Latina.

SUNARP. (2024). Plan Estratégico Institucional 2024–2028. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. https://www.sunarp.gob.pe.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). (2024). Informe sobre seguridad jurídica y registro de la propiedad rural. SUNARP.

Valdivia, L. (2020). Investigación jurídica aplicada: enfoques y herramientas para el análisis del Derecho. Gaceta Jurídica.

Villanueva Mendigure, F. F. (2024). Efectos de la legislación en la regularización de construcciones informales. Revista Peruana de Derecho Registral

Villanueva Mendigure, M., Escobedo, F., & Herrera, L. (2024). Barreras para la regularización de construcciones informales en Arequipa. Universidad Católica de Santa María.

Todo el contenido de **LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades**, publicados en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons (cc) BY.