



**UNIVERSIDAD NACIONAL
PEDRO RUIZ GALLO
ESCUELA DE POSGRADO**



**MAESTRÍA EN DERECHO
CON MENCIÓN EN CIVIL Y COMERCIAL**

**El proceso de formalización de bienes inmuebles en
zonas geográficas sin notarios**

TESIS

**PRESENTADA PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE
MAESTRA EN DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL Y
COMERCIAL**

AUTORA:

Abg. Deysi Robertania García Calle

ASESOR:

Mg. Carlos Manuel Antenor Cevallos de Barrenechea

Lambayeque – Perú


2023

El proceso de formalización de bienes inmuebles en zonas geográficas sin notarios

PRESENTADA POR:



Abg. Deysi Robertania García Calle
AUTORA



Mg. Carlos Manuel Cevallos de Barrenechea
ASESOR

Presentada a la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo para optar el Grado Académico de: MAESTRA EN DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL Y COMERCIAL.

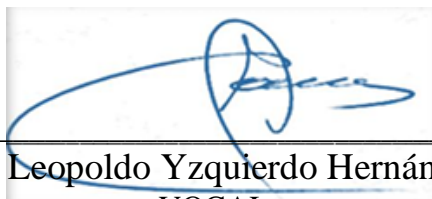
APROBADA POR:



Mg. Mariano Larrea Chucas
PRESIDENTE



Mg. Juan Manuel Rivera Paredes
SECRETARIO



Mg. Leopoldo Yzquierdo Hernández
VOCAL

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

064

Siendo las once horas del día Veintitrés de Enero del año Dos Mil (Veintitrés) Veinte y cuatro, en la Sala de Sustentación de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo de Lambayeque, se reunieron los miembros del Jurado, designados mediante Resolución N° 868-2021-EPG de fecha 11/octubre/2021, conformado por:

Mg. Mariano Larrea Chucas

PRESIDENTE (A)

Mg. Juan Manuel Paredes

SECRETARIO (A)

Mg. Leopoldo Yzquierdo Hernández

VOCAL

Mg. Carlos Manuel Antenor Ovallos de Barrancheda

ASESOR (A)

Con la finalidad de evaluar la tesis titulada "El proceso de formalización de bienes inmuebles en zonas geográficas sin notarios"

presentado por el (la) Tesista Deysi Robertania García Calle

sustentación que es autorizada mediante Resolución N° 034-2024-EPG de fecha 15/Enero/2024

El Presidente del jurado autorizó del acto académico y después de la sustentación, los señores miembros del jurado formularon las observaciones y preguntas correspondientes, las mismas que fueron absueltas por el (la) sustentante, quien obtuvo Dieciséis puntos que equivale al calificativo de Buena

En consecuencia el (la) sustentante queda apto (a) para obtener el Grado Académico de:

Maestra en Derecho con mención en Civil y Comercial

Siendo las 12:30 pm horas del mismo día, se da por concluido el acto académico, firmando la presente acta.



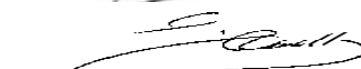
PRESIDENTE




SECRETARIO



VOCAL



ASESOR

*Conseguido con calificación 

Dedicatoria

*A mis dos grandes tesoros, mi Sandra
Adriana Abril y mi Robert Adrián Nicolás,
porque desde que llegaron a mi vida, todo
empezó a tener sentido.*

Agradecimiento

Infinitamente a Dios Todo Poderoso, por haberme dado grandes bendiciones como: mis dos grandes tesoros, mis hijos, fuente de inspiración que me ha permitido no desmayar en los momentos en que el estrés atropella y crees no tener más fuerzas para continuar; mis padres, a quienes aún puedo disfrutar día a día; una familia extensa, con quienes tengo la dicha de compartir esta maravillosa vida.

A mis padres, por haberme formado muy humana, con todos los valores y principios religiosos que han guiado mi vida por el camino del bien, permitiéndome servir al prójimo desde la institución donde el destino me ha colocado para desarrollarme profesionalmente.

A mi compañero de vida, por su inmenso amor y apoyo incondicional, por enseñarme a cocinar y a revalorar la unión familiar.

Al Dr. Carlos Manuel Cevallos De Barrenechea, por su asesoramiento constante en la presente investigación.

Finalmente, a mis amigos y compañeros de trabajo, que de alguna u otra manera contribuyeron con sus valiosos aportes en la presente investigación.

Índice General

Carátula	
Acta de sustentación (copia)	III
Dedicatoria	IV
Agradecimiento	V
Índice General	VI
Índice de Tablas	VIII
Índice de Anexos	IX
Resumen	IX
Abstract	XI
Introducción	12
Capítulo I. Diseño Teórico	16
Capítulo II. Métodos y materiales	32
2.1. Tipo de investigación	32
2.2. Método de investigación	32
2.3. Diseño de contrastación	33
2.4. Población, Muestra y Muestreo	33
2.5. Técnica, Instrumentos, Equipos y Materiales de Recolección de Información	33
2.6. Procesamiento y Análisis de datos	34
Capítulo III. Resultados	35
Capítulo IV. Discusión	66
Conclusiones	71
Recomendaciones	73
Referencias Bibliográficas	74
Anexos	78
Anexo 1. Matriz de consistencia	79

Anexo 2. Instrumento de recolección de información	81
Anexo 3. Rúbricas de expertos de instrumentos de recolección de información	84
Anexo 4. Guías de entrevistas	88
Anexo 6. Propuesta legislativa	123
Anexo 7. Reporte de originalidad expedido por Turnitin;Error! Marcador no definido.	

Índice de Tablas

Tabla 1. <i>Índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes muebles formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios.</i>	35
Tabla 2. <i>Bajo índice de inscripción de transferencias y su mantenimiento en la formalidad</i>	41
Tabla 3. <i>Nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque</i>	45
Tabla 4. <i>Consecuencias de la falta de notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque</i>	49
Tabla 5. <i>Mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles y la existencia de oficios notariales</i>	53
Tabla 6. <i>Propuesta legislativa</i>	56
Tabla 7. <i>Existencia de otras alternativas de solución para el mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles accionados por COFOPRI</i>	62

Índice de Anexos

Anexo 1. <i>Matriz de consistencia</i>	79
Anexo 2. <i>Instrumento de recolección de información</i>	81
Anexo 3. <i>Rúbricas de expertos de instrumentos de recolección de información</i>	84
Anexo 4. <i>Guías de entrevistas</i>	88
Anexo 6. <i>Propuesta legislativa</i>	123
Anexo 7. <i>Reporte de originalidad expedido por Turnitin</i> ;	Error!
definido.	Marcador no

Resumen

La presente investigación tuvo como objetivo general, determinar si la falta de notarios en las zonas geográficas sin notarios de la región Lambayeque limita los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, evitando su mantenimiento en la formalidad. Asimismo, fue una investigación básica, descriptiva, cualitativa, con diseño no experimental (transversal) y de teoría fundamentada. De la misma forma, se ha utilizado como técnica, la entrevista, siendo su instrumento, la guía de entrevista. Por otro lado, se obtuvo como resultado principal que existe un escaso registro en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI en zonas geográficas sin notarios, y esto se debe a la falta de notarios en algunas áreas de Lambayeque y los elevados costos asociados a desplazarse a otras localidades donde sí hay profesionales legales disponibles. Se tiene como conclusión principal que la falta de notarios en las zonas geográficas sin notarios de la región Lambayeque sí limita los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, evitando su mantenimiento en la formalidad, debido a que las nuevas transferencias no son inscritas en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Finalmente, se recomienda al Congreso de la República que incorpore en el Código Civil la obligatoriedad de la inscripción de las transferencias posteriores a la obtención del título de propiedad de inmuebles en los Registros Públicos.

Palabras clave: proceso de formalización, transferencias sucesivas, servicios notariales e inscripción en SUNARP.

Abstract

The present investigation had as a general objective, to determine if the lack of notaries in the geographical areas without notaries in the Lambayeque region limits the formalization processes of real estate activated by COFOPRI, avoiding its maintenance in the formality. Likewise, it was a basic, descriptive, qualitative investigation, with a non-experimental (cross-sectional) design and grounded theory. In the same way, the interview has been used as a technique, its instrument being the interview guide. On the other hand, it was obtained as a main result that there is a scarce record in SUNARP of the transfers of goods that were formalized by COFOPRI in geographical areas without notaries, and this is due to the lack of notaries in some areas of Lambayeque and the high costs associated with traveling to other locations where there are legal professionals available. The main conclusion is that the lack of notaries in the geographical areas without notaries in the Lambayeque region does limit the formalization processes of real estate activated by COFOPRI, avoiding their maintenance in the formality, due to the fact that the new transfers are not registered in the National Superintendency of Public Registries. Finally, it is recommended that the Congress of the Republic incorporate into the Civil Code the mandatory registration of transfers after obtaining the property title in the Public Registries.

Keywords: formalization process, successive transfers, notarial services and registration in SUNARP.

Introducción

1.1. Planteamiento del problema

En setiembre del 2015 se modificó la Ley de Notariado a través del Decreto Legislativo N° 1232 que modificó el Decreto Legislativo N° 1049, en el cual se limita la jurisdicción de los notarios a la provincia en la cual ejercen funciones, como medida de emergencia ante los casos de corrupción masiva que afectaron a la SUNARP, principalmente en la que intervinieron notarios en regiones geográficas ajenas a su natural competencia y jurisdicción. Posteriormente, el Decreto Legislativo N° 1310, que incluye el uso del sistema biométrico en las actividades notariales, permite apreciar una legislación en la especialidad muy amplia, compleja pero que todavía no tiene los efectos deseados por que aún se observan inconvenientes en la actividad funcional del notario en el proceso de registro de bienes inmuebles en determinadas zonas del país.

En este punto, antes de la vigencia del Decreto Legislativo 1232, un notario de Junín podía registrar transferencias de propiedad en distritos ajenos a su jurisdicción, como ocurría en Lima, en distritos como La Molina o Surco, sin tomarse en cuenta que los contextos económicos, geográficos y sociales son extremadamente diferentes, además de ser jurisdicciones autónomas diferentes.

La anterior normatividad, en un exceso de ampliación de competencias jurisdiccionales a los notarios, como actores que validan la legalidad de un acto, había provocado que el Sistema Registral a cargo de la SUNARP se vea afectada sobre manera y con ello el surgimiento de una ola delictiva que prácticamente hizo colapsar el sistema registral en nuestro país.

Ante las circunstancias el Ministerio de Justicia modificó la Ley de Notariado delimitando a la original jurisdicción geográfica provincial de un Notario, para así limitar las situaciones en las cuales los notarios habían participado en forma coludida o en coparticipación con los agentes que ejecutan acciones fraudulentas en las transacciones de transferencia de bienes inmuebles, en todo el país.

Esta situación ha provocado, que la ausencia de servicios notariales en algunas zonas geográficas del Perú genere una serie de dificultades legales y administrativas para sus habitantes. Transacciones esenciales, como compraventas de propiedades o creación de contratos, se ven obstaculizadas, lo que impacta negativamente en el desarrollo económico y la inversión en dichas áreas. Además, sin la supervisión y

autenticación de notarios, existe un mayor riesgo de fraude y prácticas ilegales, lo que desalienta la confianza y la participación en la comunidad.

En ese sentido, se advierten las siguientes limitaciones:

- a) La limitación de los procesos de formalización de transferencias de compraventa de bienes inmuebles.
- b) La limitación de los procesos de formalización de bienes inmuebles registrados en la SUNARP, especialmente cuando se debe hacer una variación del tipo o naturaleza del inmueble.
- c) El retroceso del proceso de formalización de bienes inmuebles, porque los propietarios al transferir por venta sus unidades inmobiliarias que ya cuentan con el título expedido por el COFOPRI, los nuevos propietarios no pueden inscribir sus derechos en la SUNARP, porque no hay notarios en determinadas zonas geográficas.

Un elemento significativo que permite observar una nueva realidad, especialmente en el contexto del desarrollo inmobiliario porque se registra un nuevo contexto muy próximo a lo que se registraba en el período previo en el cual se establecía la formalización de los bienes inmuebles por acción del COFOPRI.

Una condición que contrasta con los objetivos de la política pública nacional de desarrollo del proceso de formalización de la propiedad inmueble, la misma que en nuestra zona de estudio registra estos elementos:

- a) Muchos notarios no pueden ejecutar actos propios de notariado, especialmente porque ello implica una movilización o una actividad fuera de su local de trabajo.

Con esta acción, los notarios no pueden ejecutar acciones que son obligatorias para el proceso de formalización de bienes inmuebles.

- b) COFOPRI no ha podido coordinar con el Ministerio de Justicia y la SUNARP, un mecanismo de formalización de la propiedad inmueble integral, por ejemplo, con la preparación de una reforma normativa, que permita mantener en la formalidad a los predios que ya han sido formalizados a través de COFOPRI, pese a lo establecido en el artículo 2 del Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA, que dispone que COFOPRI es el organismo rector máximo, encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida el Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel

nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones con esta finalidad.

En este punto, observamos que pese a la acción del COFOPRI, nuevamente el “bien inmueble” formalizado podría volver a tener una condición informal ante la SUNARP, porque en el Código Civil no es obligatorio que el nuevo propietario ejecute la inscripción de sus derechos.

Una caracterización de una realidad que permite identificar un problema específico que valida la presente propuesta que registra una constante y progresiva informalidad en el registro de la propiedad inmueble, provocando una crisis cíclica que podría repercutir en el ámbito económico y productivo del país.

Todo este contexto problemático, a nuestro criterio proviene de la reforma normativa de la Legislación notarial, la legislación de Registros Públicos y el Código Civil, porque no se ha tomado en cuenta que en el país no existe una cultura de registro, inscripción o formalización de la propiedad inmueble, debido a las acciones de los propietarios por evitar ser fiscalizados. Es así que, tenemos:

- a) Los ciudadanos no desean informar sobre el alcance de su patrimonio, particularmente por un contexto tributario municipal, debido a los impuestos que derivarían de dicho proceso de formalización de la propiedad inmueble.
- b) Los ciudadanos no perciben positivamente los beneficios de registrar sus bienes inmuebles porque no asumen la capacidad de convertir dicho bien en un “medio de valor económico”.
- c) Los ciudadanos registran un contexto socio familiar complejo, que limita el proceso de formalización de la propiedad inmueble porque al tener varios núcleos familiares podría provocar una condición de conflicto familiar que evidenciaría situaciones de concubinato o de convivencia impropia, si tiene una condición de casado o de convivencia registrada y formalizada.
- d) Los ciudadanos no desean inscribir o registrar sus bienes inmuebles porque asumen que podrían verse obligados a asumir un contexto económico negativo en una etapa posterior, al relacionarse dicha propiedad con el pago del impuesto a la renta, por ejemplo, o no tener derecho a algún beneficio del Estado si registra más de una propiedad.

1.2. Formulación del problema de investigación

¿De qué manera la falta de notarios públicos en algunas zonas geográficas de la región Lambayeque limita los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, evitando su mantenimiento en la formalidad?

1.3. Objetivos de la investigación

Objetivo general

Determinar si la falta de notarios en algunas zonas geográficas de la región Lambayeque limita los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, evitando su mantenimiento en la formalidad.

Objetivos específicos

- i. Analizar el bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios de la región de Lambayeque.
- ii. Identificar el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque
- iii. Proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal.

1.4. Justificación de la investigación

La presente investigación se justifica por lo siguiente:

- a) La evaluación de un contexto sumamente preciso y detallado en el ámbito registral, notarial y contractual porque toma en cuenta la realidad socio legal en las zonas de estudio, que permiten detallar una condición negativa en el ámbito de la política pública del proceso de formalización de la propiedad inmueble.
- b) La evaluación de una realidad socio geográfica con elevado impacto en el ámbito jurídico, por cuanto la región norte del país es la que más se ha desarrollado en el ámbito urbano.
- c) La evaluación del impacto de una reforma normativa en el contexto económico de una región determinada que evidencia que no resultan suficientes los procesos de formalización de la propiedad inmueble sino se educa a los ciudadanos para registrar diligentemente sus bienes inmuebles en los Registros Públicos.

Capítulo I. Diseño Teórico

1.1. Antecedentes de la investigación

Dentro del acápite de **antecedentes**, este deviene en importante debido a que nos facilita advertir el estado del arte que existe en relación con el objeto de estudio determinado, vale decir, debe estar vinculado a las variables que se estudiarán (Orozco y Díaz, 2018). En ese sentido, se tiene como principales antecedentes, los siguientes:

A **nivel internacional**, no se han encontrado antecedentes de investigación que aborden el tema en cuestión.

A **nivel nacional**, Cornejo (2018), en su tesis de pregrado, concluye que la presencia y función del notario en la concesión de fe pública tuvo un impacto positivo en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Breña durante el año 2017. Esto se debe a que el notario se encarga de formalizar los acuerdos de compraventa mediante la redacción y firma de la escritura pública, la cual cuenta con el respaldo legal y la participación de todas las partes involucradas. El notario se convierte, de esta manera, en un mecanismo confiable y seguro, respaldado por el artículo 24 del Decreto Legislativo 1049.

De la misma forma, Morillo (2022), en su informe de investigación, concluye que existe una correlación positiva moderada entre la ausencia de arbitrariedad y la utilización del servicio notarial. Esto se evidencia en un coeficiente de correlación de Spearman (Rho) de 0.460, con un valor de $p=0.002<0.05$, lo que indica una relación altamente significativa. En consecuencia, cuando las notarías operan y se conducen de acuerdo con las regulaciones legales correspondientes, se asegura la autenticidad del contrato de compraventa realizado en su área de jurisdicción.

Además, Yamamoto (2022), en su investigación, manifiesta que la formalización del derecho de propiedad de un terreno es un procedimiento de carácter complejo que abarca una serie de acciones diversas. Estas acciones comprenden asumir competencia sobre terrenos que han sido ocupados de manera informal, evaluar las distintas manifestaciones de posesión, examinar y aprobar los planos correspondientes, colaborar estrechamente con las autoridades municipales, registrar a los poseedores y llevar a cabo las

inscripciones necesarias en el registro público de la SUNARP, especialmente en casos que requieren acciones de saneamiento.

Finalmente, a **nivel local**, Pérez (2021), en su tesis de pregrado, concluye que COFOPRI es el encargado por excelencia del proceso de formalización de la propiedad inmueble, asimismo, indica los problemas que existen en las transferencias, por lo que, la función del notario es de vital importancia.

Aunado a ello, Valverde (2019), en su tesis de pregrado, establece que la labor del notario es importante en las transferencias de aquellas propiedades que han sido formalizadas por COFOPRI, siendo también relevante la seguridad jurídica que brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Del mismo modo, Calle (2018), en su trabajo de investigación, concluye que el notario desempeña un papel fundamental al plasmar el consenso entre las partes que participan en una transacción de compraventa. Esto se logra a través de la creación de un documento oficial y confiable llamado escritura pública. Es así que, la intervención del notario otorga carácter público al acuerdo y brinda garantías legales sólidas en el proceso de transferencia de propiedades inmuebles.

1.2.Base teórica

Capítulo I

Propiedad

1.1. Concepto

En cuanto a la definición de la propiedad, tenemos que la propiedad representa el dominio legal sobre un bien, vale decir, constituye el fundamento esencial y fundamental del sistema jurídico. (Varsi, 2019)

En ese sentido, Gomes (2012), sostiene que la noción de propiedad implica diferentes aspectos: uno sintético, que implica la relación de subordinación entre una persona y un objeto; otro analítico, que comprende los derechos de uso, disfrute y disposición sobre ese objeto; y finalmente, uno descriptivo, que describe la propiedad como un derecho complejo, absoluto, perpetuo y exclusivo.

Asimismo, González (2012), la propiedad es el principal derecho real que se aplica a los bienes de carácter económico y con implicaciones sociales. Este derecho otorga al titular los poderes físicos de uso y disfrute, así como los poderes legales de disposición y reclamación del bien. Estas facultades se encuentran sujetas únicamente a las limitaciones establecidas por la Constitución y las leyes.

Además, Morales (2012), sostiene que la definición de la propiedad es de carácter complejo, siendo que consiste en la descripción de las acciones que están permitidas al propietario, aquellas que no tiene permitido llevar a cabo y las obligaciones que debe cumplir.

Entonces, la propiedad, en el ámbito jurídico, es un término que encapsula un concepto esencial: la esencia y la relación de pertenencia de un derecho a un individuo. (Penteado, 2008)

En síntesis, la propiedad se define como el derecho o la facultad que una persona o entidad posee para tener, utilizar, disfrutar y disponer de un bien de manera exclusiva y con reconocimiento legal. Es un concepto esencial en el ámbito jurídico y en la estructura social, ya que establece los derechos y las responsabilidades de los propietarios respecto a sus bienes.

1.2. Denominación

Según Varsi (2019), la doctrina no es uniforme en cuanto a su *nomen iuris*. Es por eso, que la doctrina denomina dominio; mientras que la contemporánea, propiedad.

1.3. Características

Las características de la propiedad se circunscriben en:

1.3.1. Derecho real

La propiedad es considerada el derecho real por excelencia, ya que es el más completo y amplio de todos. Conlleva la plena autoridad sobre la cosa, lo que se vincula con la plenitud de la propiedad y el principio de universalidad al que se hace referencia. (Valencia y Ortiz, 2012)

1.3.2. Exclusiva

Esta característica surge debido a que un bien solamente puede ser propiedad exclusiva y simultánea de una sola persona.

Los terceros no tienen la capacidad de ejercer derechos de dominio sobre un bien que no les corresponde. (Varsi, 2019)

1.3.3. Absoluta

El propietario tiene el disfrute de “todos” los atributos relacionados con el bien, lo que se conoce como el *summum facultatis*. Esto implica los poderes de usar, disfrutar, disponer y reivindicar, lo que convierte a la propiedad en un derecho completo. A diferencia de los derechos reales desmembrados, donde solo se ejerce un control parcial sobre el bien. (Varsi, 2019)

1.3.4. Inviolable

El derecho de propiedad es absolutamente respetado y protegido de acuerdo con el artículo 70 de la Constitución. Por lo tanto, la propiedad no puede ser quebrantada, vulnerada o infringida en términos de su uso, disfrute y disposición (García, 1998). Su inviolabilidad aplica a todas las partes involucradas, incluyendo el Estado, terceros y acreedores, lo cual garantiza la indemnidad de los propietarios. (Gonzales, 2015)

En consecuencia, esta inviolabilidad implica que tanto el Estado como los individuos están prohibidos de causar daño, perturbación, desconocimiento o desintegración al derecho de propiedad, ya que cualquier acción en ese sentido supondría una anulación o alteración de este.

1.3.5. Interés social

Esta característica también es conocida como función social, es así, que implica que la cláusula general que afecta a las situaciones jurídicas del derecho de propiedad establece un deber para su titular. Este deber implica, en primer lugar, utilizar el bien con fines de interés colectivo, como la preservación del medio ambiente y del patrimonio cultural o histórico. En segundo lugar, cuando el propietario de bienes productivos maximiza su capacidad generadora, también tiene la responsabilidad de compartir los beneficios del bien con la comunidad. (Penteado, 2008)

1.3.6. Perpetua

Como el principal derecho real, la propiedad es inmutable, duradera y eterna. El dominio perfecto no tiene límites en cuanto a su duración en el tiempo (Rojina, 2012). La propiedad es considerada perpetua porque el bien le pertenece al titular de manera indefinida, a menos que él mismo, en ejercicio de su facultad de disposición, decida desprenderse de él, o que un tercero lo adquiera debido a la falta de uso (Morales, 1994). Aunque los propietarios pueden cambiar, el bien en sí mismo permanece y el derecho de propiedad conserva su naturaleza jurídica.

1.3.7. Abstracción

Debido a que el poder del propietario es independiente de las facultades que componen su contenido, es posible extraer una facultad sin que ello afecte la esencia misma de la propiedad. (Peñailillo, 2014)

1.3.8. Elasticidad

La propiedad otorga el atributo de flexibilidad, dentro de un rango que abarca desde el mínimo hasta el máximo. (Chaves y Rosenvald, 2009)

En ese sentido, Varsi (2019), sostiene que la propiedad tiene la capacidad de expandirse y luego contraerse, volviendo a su estado original. Por ejemplo, puedo entregar un bien en uso limitado a otra persona y, al finalizar la relación, recuperar plenamente todas las facultades sobre dicho bien.

1.4. Naturaleza jurídica

Según Varsi (2019), la doctrina manifiesta que la naturaleza jurídica radica en ser un derecho real mayor, del cual se derivan los demás y subjetivo, debido a que se constituye como un derecho fundamental protegido.

1.5. Elementos

Tenemos al sujeto y al objeto, como elementos de la propiedad.

1.5.1. Sujeto

El propietario, también conocido como dueño o titular, es la persona que ostenta el derecho real de propiedad. Puede ser cualquier sujeto de derecho, ya sea una persona natural, una persona jurídica o incluso un ente no personificado. Incluso se reconoce el derecho de propiedad desde el momento de la concepción, lo que significa que una persona concebida también puede ser propietaria. (Varsi, 2019)

1.5.2. Objeto

La propiedad puede recaer en bienes (corporales e incorporales) y en derechos (patrimoniales y universalidades). (Varsi, 2019)

1.6. Atributos

También conocidos como facultades, atribuciones o prerrogativas. En ese sentido, según el artículo 923° del Código Civil, la propiedad ostenta los siguientes tributos:

- Usar
- Disfrutar
- Disponer
- Reivindicar

1.7. Adquisición

Consiste en añadir un bien al patrimonio de una persona. Vale decir, es el acontecimiento o acto legal a través del cual un individuo adquiere la titularidad del derecho real de propiedad sobre un objeto. (Varsi, 2019)

En ese sentido, tenemos los siguientes modos de adquirir:

- A título universal o singular.
- Simples o complejos.
- Inter vivos o mortis causa.
- Oneroso o gratuito.
- Originario o derivado.

1.8. Extinción

Según Varsi (2019), culmina la propiedad debido a:

- Hechos relativos a la propia persona (Muerte)
- Hechos relativos a su objeto (Por extinción del objeto, perecimiento, por su unión o incorporación a otra cosa – accesión)
- Hechos relativos al propio derecho (Cesión, Renuncia, Abandono, Transmisión independiente de la voluntad del propietario (expropiación, remate o adjudicación)).

Capítulo II

Sistemas de transferencias de propiedad

2.1. Sistemas

Peñailillo (2014), sostiene que los métodos para obtener propiedad son definidos por la ley y, debido a la naturaleza institucional de la propiedad, solo pueden considerarse como tales aquellos que son mencionados específicamente en el texto legal.

2.1.1. Sistema realista

También conocido como el sistema consensual o de la eficacia real del contrato, este método establece que solo es necesario el documento que acredita el derecho de propiedad para llevar a cabo la transferencia. Sostiene que el simple acuerdo conlleva la transferencia de la propiedad: únicamente el consentimiento genera obligaciones. (Varsi, 2019)

El título de adquisición actúa como el evento que desencadena la transmisión de la propiedad, originando compromisos para la cesión del bien. Esta teoría es seguida por naciones como Francia, Italia, Portugal y Quebec. (Varsi, 2019)

2.1.2. Sistema formal

Este sistema encuentra su sustento en antecedentes del derecho romano.

Asimismo, según Velásquez (2014), esta perspectiva se inspira en el Digesto y el Código, y llega a la conclusión de que, en la obtención de un derecho real como la propiedad, se requieren dos elementos esenciales: el consentimiento mutuo y la realización de ese

consentimiento. Se identifica como el sistema del título y modo, también llamado el efecto personal del contrato.

Para llevar a cabo la transferencia de propiedad, se necesitan dos elementos:

- a) **El Titulus adquirendi**, es el antecedente necesario. Constituye el acto jurídico stricto sensu que actúa como el precursor para la adquisición del dominio, es decir, el contrato en sí mismo. Los actos que permiten la futura transferencia se denominan títulos, y pueden ser de dos tipos:
 - Títulos traslativos de dominio, como compraventas, permutas, donaciones, aportes societarios y entregas en pago.
 - Títulos constitutivos de dominio, como sentencias o actos administrativos, como la usucapión o la accesión. (Varsi, 2019)
- b) **El Modus acquisitionis**, es la etapa posterior. Es el hecho jurídico lato sensu que efectiviza la adquisición del dominio, incluyendo acciones como la tradición, ocupación, accesión, usucapión y la sucesión mortis causa. Representa la transferencia real de la propiedad en sí misma. (Varsi, 2019)

Esta teoría es seguida por los ordenamientos jurídicos de Austria, Brasil, España, Rusia, Suiza.

2.1.3. Sistema registral

La transferencia de propiedad, especialmente en el ámbito de los bienes raíces, se define principalmente a través de la inscripción. Esta perspectiva es seguida por países como Alemania. (Varsi, 2019)

2.2. Transferencia de inmuebles en el Perú

En Perú, se implementa un sistema dual, mixto o bifronte para la transferencia de propiedad, dependiendo si se refiere a bienes muebles o inmuebles.

- **En el caso de bienes inmuebles**, se sigue el enfoque francés, consensualista o espiritualista. Aquí, solo el acuerdo de voluntades (*consensus obligat*) es necesario. Con respecto a inmuebles, basta el consentimiento (artículo 949 del Código Civil), además de otras disposiciones legales como los artículos 1351, 1352, 1353, 1354, 1356, 1529 y 1549 del

mismo Código Civil peruano. Siendo que, la transferencia de propiedad opera fuera del registro público; solamente la creación de la relación obligatoria entre las partes, *ad consensus*, es suficiente. (Varsi, 2019)

Finalmente, para demostrar que se adquirió el bien de buena fe, se requiere la inscripción (artículo 2014 del Código Civil), siguiendo el modelo alemán.

Capítulo III

Proceso de formalización de bienes inmuebles

3.1. Antecedentes

En el Perú, el proceso de formalización de la propiedad inmobiliaria se inició a principios de la década de 1950 debido a la migración de personas hacia propiedades públicas y privadas. Esto generó preocupación en los gobiernos de la época, quienes tomaron acciones al respecto. (Matiz, Farías y Rojas, 2020)

En respuesta a esta problemática, el Gobierno implementó diversas leyes con el fin de regularla. Entre estas leyes se encuentra la Ley N° 13517, también conocida como Ley Orgánica de Barriadas, promulgada en el año 1961. Esta ley se enfocaba en el saneamiento de los barrios marginales. Además, se promulgó el Decreto Ley N° 17803 en 1969, que permitía la expropiación de los barrios para llevar a cabo mejoras en la zona. (Yamamoto, 2022)

No obstante, fue en 1996 cuando el Gobierno del Perú puso en marcha el “Plan Nacional de Formalización”, con el propósito de fortalecer la propiedad de los sectores menos favorecidos de la sociedad a través de la formalización de sus propiedades. (Valverde, 2019)

3.2. El Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT)

A través de la Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura (Ley N° 25902), promulgada el 29 de noviembre de 1992, se estableció la creación de una entidad pública conocida como Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT).

Este proyecto tenía como objetivo principal asignar tierras para uso agrícola, donde las parcelas eran identificadas mediante unidades

catastrales y posteriormente inscritas en la ONARP (hoy en día conocida como Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP). Sin embargo, la falta de un catastro unificado dificultaba la localización de terrenos y no se registraban adecuadamente los títulos de propiedad. (Matiz, Farías y Rojas, 2020)

Además, su objetivo también fue regularizar los derechos de propiedad concedidos mediante la implementación de la Reforma Agraria y registrar todas las propiedades de tierras otorgadas en virtud del Decreto Ley N° 17716, con el propósito de concluir los procesos de titulación correspondientes a dichas propiedades. (Leguía, 2007)

El proceso de titulación de terrenos llevado a cabo por el PETT se dividía en las siguientes etapas:

- a) Inscripción del derecho de posesión ante los Registros Públicos.
- b) Una vez realizado el registro de la posesión, el Registrador Público emitía una notificación de esta inscripción al propietario registrado y a los propietarios colindantes del inmueble, mediante carteles colocados en las oficinas de los Registros Públicos, Juez de Paz, entre otros. Además, se realizaba una publicación en el Diario Oficial El Peruano.
- c) En caso de que no se presentara ninguna oposición dentro del plazo de treinta días posteriores a la publicación, el Registrador Público procedía a realizar la inscripción del derecho de propiedad.

Por otro lado, Gonzáles (2017), señala que, si bien el PETT contribuyó a la formalización de los terrenos rurales, se identificaron deficiencias en algunos casos, como la falta de notificación adecuada al titular registral previo. Además, la jurisprudencia ha señalado la debilidad de los títulos emitidos por el PETT en comparación con otros títulos que cuentan con una mayor relevancia probatoria.

Posteriormente, a través del Decreto Supremo N° 005-2007-Vivienda, se llevó a cabo la fusión por absorción del PETT con el

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), integrando así ambas entidades en una sola, en la que COFOPRI absorbió al PETT. Finalmente, la función de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria fue transferida a los Gobiernos Regionales, en mérito al literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, quienes vienen formalizando la propiedad rural a través de sus respectivas gerencias regionales, teniendo como órgano rector al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego.

3.3. Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI

En 1996, se estableció mediante el Decreto Legislativo N° 803 (Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, 1996) la creación del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI). Este organismo, reconocido como una entidad pública, tiene como objetivo principal facilitar el proceso de adquisición de la propiedad formal y la inscripción de derechos de propiedad en los Registros Públicos, asegurando de esta manera los derechos de todos los ciudadanos.

Desde su establecimiento en 1996, COFOPRI ha experimentado un crecimiento progresivo en la inscripción de títulos de propiedad en zonas informales. Por ejemplo, se ha observado un aumento del 2% en 1990 al 21% en el año 2000. Estos avances se han logrado gracias a las acciones de saneamiento llevadas a cabo por COFOPRI. (Webb, Beuermann y Revilla, 2006).

En ese sentido, la función principal de COFOPRI es desarrollar, supervisar y ejecutar de manera constante un Programa de Formalización Inmobiliario a nivel nacional, que abarca una amplia variedad de terrenos, como centros poblados, posesiones informales, pueblos tradicionales, programas de vivienda, entre otros. (Valverde, 2019)

El proceso de formalización llevado a cabo por COFOPRI consta de tres etapas distintas.

- i. En la primera etapa, conocida como “Proceso Cero”, se realiza un diagnóstico de la informalidad, recopilando información y organizando documentos relevantes.

- ii. En la segunda etapa, denominada “Proceso Uno” o formalización integral, se realiza un estudio técnico y legal detallado de las posesiones informales a gran escala, considerando aspectos a nivel de matrices.
- iii. En la tercera etapa, denominada “Proceso Dos” o formalización individual, se lleva a cabo el empadronamiento de los ocupantes y se emiten los títulos de propiedad a favor de estos. (Yamamoto, 2022)

De acuerdo con el artículo 26° del Decreto Legislativo N° 803, COFOPRI está autorizado para asignar lotes de terreno a la población más vulnerable. En el ejercicio de estas facultades, la institución puede elaborar planos que incluyan vías, áreas destinadas a equipamiento urbano, trazado y división de terrenos en lotes. Además, se encarga de llevar a cabo la posterior asignación de los lotes a los beneficiarios.

Mediante Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, estableciéndose en su artículo 2, que COFOPRI es el organismo rector máximo, encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida el Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones con esta finalidad.

Por último, la Ley N° 31056 y su reglamento el Decreto Supremo N° 002-2021-Vivienda, han extendido el plazo para la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales hasta el 31 de diciembre de 2026, precisando como ámbito de aplicación a aquellas posesiones informales que se hubieran constituido sobre inmuebles de propiedad estatal hasta el 31 de diciembre del 2015.

3.4. Importancia

Según De Soto (citado por Yamamoto, 2022), existe un significado económico importante con relación a los sectores más desfavorecidos de los países, ya que muchos de ellos son propietarios de bienes materiales. Sin embargo, la falta de documentación legal que

respalde sus activos les impide aprovecharlos y generar capital. Aunque poseen casas, cosechas y negocios, carecen de títulos de propiedad, escrituras o acciones que les permitan participar plenamente en el mundo capitalista.

En ese sentido, corresponde importante el proceso de formalización de las propiedades inmuebles, sin embargo, se evidencia que no se puede mantener en esa formalidad, debido a la ausencia de notarios en algunas zonas del Perú, lo que impide que los nuevos titulares inscriban su derecho adquirido ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, volviendo a la informalidad una serie de propiedades en las que el Estado Peruano ha invertido presupuesto para poder otorgar un título de propiedad.

De ahí la importancia de la investigación, pues a pesar de que a través del Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA se establece que COFOPRI es el organismo rector máximo, encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida el Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones con esta finalidad, es poco o nada lo que esta entidad ha logrado en cuanto a mantener las propiedades formalizadas dentro de la formalidad, lo que hace necesaria la creación de un mecanismo que ponga candado a las propiedades ya formalizadas por COFOPRI a fin de que no se vuelvan a convertir en informales, evitando de esa manera que la inversión realizada por el Estado Peruano se convierta en infructuoso.

Capítulo IV

Ley del Notariado

4.1. Notario

El notario es un especialista en derecho debidamente autorizado para certificar los actos y contratos realizados ante su presencia. Su tarea consiste en dar forma legal a la voluntad de las partes involucradas, redactando los documentos pertinentes y otorgándoles autenticidad. Además, es responsable de conservar los originales y proporcionar copias autorizadas cuando sea necesario.

El papel del notario también abarca la verificación de hechos y la gestión de procedimientos no litigiosos establecidos por la legislación correspondiente. (Art. 2 del D.L. N° 1049)

4.2. Función notarial

El notario desempeña su labor de manera personal, independiente, exclusiva e imparcial.

Aunque puede recibir asistencia de su personal en el despacho notarial para llevar a cabo acciones complementarias o relacionadas que contribuyan a la ejecución de sus funciones, la responsabilidad recae únicamente en el notario. (Art. 3 del D.L. N° 1049)

En ese sentido, el notario es el profesional investido de la fe pública, encargado de brindar seguridad jurídica en todos los actos que se le presentan. Como agente del derecho, posee un amplio conocimiento de las normas civiles y registrales. Su labor combina el aspecto científico con el ético, ya que debe comprender las necesidades y solicitudes de las personas, adaptándolas a la ley y a la verdad. Su función principal es la búsqueda de la verdad y la correcta aplicación de la ley, procurando el bienestar y la satisfacción a través del cumplimiento de su deber. (De Vettori, 2021)

4.3. Ámbito territorial

El ejercicio de la función notarial se realiza a nivel provincial, independientemente de la ubicación específica a la que se refiera la ley vigente. (Art. 4 del D.L. N° 1049)

Excepcionalmente, en mérito a la tercera disposición complementaria modificatoria del Decreto Legislativo N° 1310, que

modificó el artículo 123-A del Decreto Legislativo N° 1049, incorporado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1232, pueden ejercer función notarial fuera de la provincia los notarios que utilizan el sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, RENIEC. En caso de extranjeros identificados con carné de extranjería, las transacciones o actuaciones pueden realizarse ante notario de cualquier circunscripción que cuente con acceso a la base de datos de la Superintendencia Nacional de Migraciones.

Hipótesis

1.2.1. Hipótesis nula

La falta de notarios en las zonas geográficas sin notarios de la región Lambayeque no limita los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, por lo que no evita su mantenimiento en la formalidad.

1.2.2. Hipótesis alternativa

La falta de notarios en las zonas geográficas sin notarios de la región Lambayeque sí limita los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, evitando su mantenimiento en la formalidad.

1.3. Variables

1.3.1. Variable independiente

La falta de notarios en las zonas geográficas sin notarios de la región Lambayeque.

1.3.2. Variable dependiente

El mantenimiento de los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI.

Capítulo II. Métodos y materiales

2.1. Tipo de investigación

Este informe fue una investigación de tipo **básica o pura**, específicamente en su nivel descriptivo, dado que su objetivo general se circunscribió en determinar si la falta de notarios en las zonas geográficas sin notarios de la región Lambayeque limita los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, evitando su mantenimiento en la formalidad. En consecuencia, su principal tarea consiste en producir conocimiento novedoso sobre el tema de estudio.

Lo señalado es respaldado por Esteban (2018), quien sostiene que el propósito de este tipo de investigaciones es obtener información relacionada con las propiedades, características, rasgos o dimensiones específicas del objeto de estudio en cada investigación.

Además, se trató de una investigación descriptiva, puesto que se definieron todos los aspectos del objeto de estudio, es decir, se analizaron detalladamente las propiedades, características y/o rasgos principales del proceso de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, así como la función del notario. Tal como indica Guevara et al. (2020), este tipo de investigaciones se enfoca en la descripción de los elementos observables y verificables del fenómeno objeto de estudio.

Por último, se llevó a cabo una investigación de enfoque cualitativo, ya que se basó en evidencias que permiten una descripción en profundidad del objeto de estudio. En otras palabras, se aplicaron métodos y técnicas que se derivan de concepciones epistémicas con el fin de comprender de manera más exhaustiva dicho objeto de estudio. (Sánchez, 2019)

2.2. Método de investigación

Los métodos de investigación utilizados en este estudio se enmarcaron en los siguientes:

- **Método analítico – sintético:** Es una forma de abordar la investigación que se basa en el análisis y la síntesis de los elementos relacionados con el objeto de estudio. Consiste en descomponer el objeto en sus partes constituyentes, analizar cada una de ellas de manera individual y luego sintetizar los resultados obtenidos para obtener una comprensión global y sistemática. Este enfoque permite examinar en detalle los componentes y las relaciones entre ellos, así como identificar patrones,

regularidades y principios subyacentes. Al combinar el análisis y la síntesis, se busca generar un conocimiento más completo y profundo sobre el objeto de estudio.

- **Método exegético jurídico:** Con la aplicación de este método se buscó desentrañar el significado y alcance de las normas, identificar los principios y criterios que las fundamentan, y brindar una interpretación coherente y congruente con el sistema jurídico en su conjunto.

- **Método inductivo – deductivo:** Se aplicó este método, el cual consiste en la observación de casos particulares para llegar a conclusiones generales, y posteriormente, aplicar esas conclusiones a situaciones específicas.

2.3.Diseño de contrastación

Respecto al diseño de contrastación, tenemos que según Hernández y Fernández (2010), el diseño de investigación transversal se caracteriza por recolectar datos en un único momento, con el propósito de describir las unidades de análisis.

Es relevante destacar que este estudio adoptó un enfoque cualitativo y utilizó el diseño de teoría fundamentada. Este diseño implica la construcción de un marco teórico en relación con el objeto de estudio y las etapas adicionales que se desarrollan en el proceso de investigación. (Hernández et al., 2014)

2.4.Población, Muestra y Muestreo

Se realizó 10 entrevistas a abogados especialistas de COFOPRI, para el conocimiento del objeto de estudio de la presente investigación.

No existe muestra dado que la población es pequeña y fue tomada en su totalidad para la investigación.

2.5.Técnica, Instrumentos, Equipos y Materiales de Recolección de Información

La técnica seleccionada para la presente investigación fue la entrevista (véase anexo N° 02), debido a que, en comparación con los enfoques cuantitativos, se destaca por su flexibilidad y proximidad. Se trata de un encuentro en el que se produce un intercambio de información entre el entrevistador y el entrevistado, con el propósito de obtener datos relacionados con un objeto de estudio específico. Este método permite explorar en profundidad las perspectivas y experiencias de las personas involucradas, brindando información detallada y contextualizada. A través de la entrevista, se logra captar datos significativos y relevantes que están estrechamente

vinculados con el tema de investigación. La naturaleza íntima y personal de la entrevista crea un espacio propicio para la expresión abierta y reflexiva de los participantes, lo cual contribuye a una comprensión más completa y enriquecedora del fenómeno estudiado. (Hernández et ál., 2014)

Respecto al instrumento de recolección de información aplicado fue la guía de entrevista.

Finalmente, con relación a los participantes, estos fueron 10 entrevistados, específicamente abogados especialistas de COFOPRI.

2.6.Procesamiento y Análisis de datos

La presente investigación se inició mediante la observación y descripción detallada del objeto de estudio, identificando la problemática existente y formulando el problema de investigación correspondiente. Una vez establecida la pregunta de investigación, se plantearon el objetivo general y los objetivos específicos. También se determinó la técnica a utilizar y se elaboró el instrumento seleccionado para la recolección de datos.

En el desarrollo de la investigación, se aplicó una guía de entrevista a 10 especialistas y que forman parte de COFOPRI. Asimismo, los hallazgos obtenidos se presentaron en forma de tablas en la sección de resultados y se analizaron utilizando los métodos analítico-sintético, exegético jurídico e inductivo-deductivo. En la discusión, se contrastaron estos hallazgos con los antecedentes, teorías y/o enfoques conceptuales existentes.

Finalmente, se redactaron las conclusiones y recomendaciones que surgieron a partir de todo el proceso de investigación llevado a cabo.

Capítulo III. Resultados

Respecto a este extremo del trabajo de investigación, se han obtenido los siguientes resultados:

3.1. De la aplicación de las guías de entrevistas

En relación con el objetivo específico N° 01: *Analizar el bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios de la región de Lambayeque.*

Tabla 1

Índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios.

Pregunta 1: Según Ud. ¿Existe un bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios? ¿Por qué?

Abogados de COFOPRI			
Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4
Considero que sí, porque mayormente los beneficiarios de un título de propiedad otorgado por COFOPRI en esas zonas, son de bajos recursos económicos, por lo que, las transferencias posteriores demandan muchos gastos como	Sí, porque los pobladores de estas zonas no cuentan con recursos suficientes para trasladarse hasta los lugares donde hay notarios, ni tampoco tienen la capacidad económica para asumir los costos.	Sí, en primer lugar, por falta de conocimiento de los pobladores de que la compraventa de inmuebles debe perfeccionarse con las escrituras públicas y en segundo lugar por la onerosidad que implica lograr la inscripción registral.	Sí, las razones son diversas: costos altos, lejanía del lugar de residencia respecto a la oficina de SUNARP, falta de conocimiento sobre la prioridad del Registro, entre otros.

desplazarse de lugares alejados a las ciudades donde si hay notarios, pagar los servicios de los notarios, pagar los impuestos, y además pagar las inscripciones registrales; razones por las cuales optan por realizar las transferencias con documentos informales, extra registro.

Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8
Dicha situación se presenta debido a que la población que habita en dichos lugares, a falta de un notario público cerca de su localidad, tienen por costumbre ya arraigada la de celebrar cualquier tipo de contrato o transacción ante el juez de paz, a quien	Sí existe un bajo índice de inscripción por parte de SUNARP de la transferencia de bienes formalizados por COFOPRI en estas zonas, por motivos en razón a que registros públicos busca en primer lugar salvaguardar la seguridad	Sí, es bajo el índice de transferencias en las zonas donde no existe notarias, básicamente por criterios sociales y económicos, dado cuenta que en aquellos lugares las transferencias se efectúan ante el juez de paz de la localidad o validada por abogado, los	Sí, toda vez que COFOPRI como entidad formalizadora de la propiedad informal tiene por objetivo definir la titularidad y otorgar el derecho de propiedad al poseedor debidamente calificado, culminando su labor con la

tienen identificado jurídica que implica cuales carecen de inscripción en el
 como su máxima una transferencia de efecto legal para su registro de predios,
 autoridad; no bienes inmuebles y inscripción en esto quiere decir,
 obstante ello, los sobre todo si los SUNARP. También que el titular
 ciudadanos mismos son es importante registral goza de
 actualmente tienen efectuados por señalar lo todos los beneficios
 pleno conocimiento COFOPRI, complicado que inherentes a su
 de la seguridad situación que no se resulta para el derecho de
 jurídica que les da en estas zonas ciudadano rural por propiedad inscrito,
 garantiza una por motivo que toda el tema económico, facultándolo para
 inscripción en transferencia trasladarse hasta las poder transferir en
 SUNARP, en tanto realizada ante zonas de provincia compra venta,
 que el título de notario público donde existe donación, hipoteca,
 propiedad otorgado implica una notario público. entre otros el predio
 por COFOPRI se presunción de en cuestión, sin
 encuentra revisión de los embargo a falta de
 debidamente requisitos legales un notario en su
 registrado. que se requieren zona geográfica,
 para efectuar una esto sería limitado
 transferencia ya que carecería de
 propiedad. El formalidad y
 notario público para legalidad.
 efectuar una
 transferencia
 propiedad inmueble
 verifica el área,
 colindancias y
 medidas
 perimétricas, Esto
 se determina con
 exactitud el predio
 materia de
 transferencia. Por lo

que, Registros Públicos ante la solicitud inscripción de un parte notarial tiene por acreditado el cumplimiento de los requisitos legales y la verificación por el notario lo que dota de garantía y seguridad a la transferencia realizada. Por el contrario, al no contar con un notario y dada la transferencia realizada por COFOPRI este organismo solo se ciñe el cumplimiento de sus normas que no revisten un análisis exhaustivo referente a la propiedad siendo que para COFOPRI, basta la inscripción como poseedor de un

predio para que
posteriormente y
transcurrido el
plazo legal sin
mediar oposición
tener como
propietario a dicho
poseedor. Situación
completamente
diferente a la
realizada por el
notario en una
transferencia
propiedad predial.

Entrevistado 9

Sí, considero que sí existe un bajo índice de inscripción en Sunarp de las transferencias de bienes formalizados por COFOPRI en estas zonas, ya que, al no existir notarios, los pobladores tienen la costumbre de recurrir a las autoridades del pueblo para que den fe de sus actos que celebran, como los jueces de paz, jefes de rondas campesinas, etc., plasmando su voluntad en documentos que no revisten la formalidad para su inscripción registral.

Entrevistado 10

Pienso que sí, debido al costo que implica trasladarse a una ciudad donde exista una notaría, además de los costos de pagos de impuestos, cobros de notario, inscripción registral y otros que en muchos casos las partes no pueden asumir, es por eso que recurren a celebrar sus actos de transferencia con documentos privados que no cumplen la formalidad para ser inscritos en el registro de predios.

Interpretación: Se tiene que existe un bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios, y esto es debido a que a raíz de la ausencia de notarios en algunas zonas geográficas de Lambayeque y lo altos costos que se devienen de realizar un desplazamiento a otra localidad que sí cuentan con este profesional de Derecho, estas no mantienen su formalidad en el tiempo, es decir, que el tracto sucesivo no es inscrito en los Registros Públicos, por lo que, el titular registral sigue siendo el propietario originario, lo que conlleva el surgimiento de diversos problemas, por lo que, no se garantiza la seguridad jurídica del acto celebrado.

Nota. Elaboración propia de la investigadora.

Tabla 2

Bajo índice de inscripción de transferencias y su mantenimiento en la formalidad

Pregunta 2: En el caso de que exista un bajo índice de inscripción de transferencias, ¿este evita su mantenimiento en la formalidad? Fundamente.

Abogados de COFOPRI			
Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4
Definitivamente sí, se vuelve a la informalidad, a la inseguridad jurídica, pues el título de propiedad otorgado por COFOPRI es el producto de un saneamiento integral que permite oponer el derecho de propiedad del beneficiario frente a terceros, por lo que las celebraciones de los actos jurídicos posteriores fuera del registro, es muy peligroso porque da pie a que el mismo bien inmueble sea objeto de varias transferencias a la	Sí, porque el Registro publicita los actos de transferencias y quienes son los nuevos titulares del bien, teniendo el historial de la secuencia de las transferencias, lo que da seguridad jurídica.	Definitivamente sí, en la mayoría de los casos, las personas por su bajo nivel cultural consideran que para las transferencias de inmuebles sólo es necesario un contrato privado de compraventa y que no necesitan una escritura pública, lo que ocasiona que continúen en la informalidad.	Sí, por las razones expuestas, se genera informalidad en las transferencias sucesivas. La compraventa de la propiedad deja nuevamente en situación incierta al predio.

vez a diferentes personas.

Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8
Si el índice de inscripción de transferencias es bajo, ello si repercute directamente en su mantenimiento en la formalidad, en tanto que, el bien inmueble podría ser susceptible de transferencia tras una transferencia, pero al no hacerse con toda la formalidad prescrita por ley, se irá perdiendo esa seguridad jurídica que otorga la publicidad del registro; el único que lo tendrá garantizado será aquel primer titular a quien COFOPRI tituló.	Desde luego esta situación evita que estas transferencias se mantengan en la formalidad, por cuanto de no realizarse la inscripción la seguridad jurídica que tenga el comprador del inmueble será absolutamente nula. Teniendo en cuenta que toda transferencia que goce de inscripción registral primará o prevalecerá frente a cualquier transferencia que se haga y no se inscriba en SUNARP. Por este motivo, necesariamente toda inscripción que COFOPRI realice debería	Básicamente se vuelve a la informalidad; puesto que, pese a estar debidamente formalizados mediante un título de propiedad otorgado por COFOPRI, la inscripción de transferencias nos convierte en informales, impidiendo mantener la regulación del suelo o mejor dicho el planeamiento del crecimiento de la ciudad.	Sin duda alguna, el hecho de que un titular se vea limitado en lograr inscribir las transferencias de su propiedad conllevaría a que opte a utilizar mecanismos informales, ya que no contarían con un notario que garantice la autenticidad y brinde la seguridad jurídica respectiva sobre los actos ejecutados con el predio en cuestión, tales como una transferencia de compraventa, entre otros.

contar con el apoyo y verificación del notario de la zona a titular o en defecto de ello, el notario más próximo y de esta forma, la propiedad acceda al registro público y los beneficios que ello acarrea.

Entrevistado 9

Por supuesto que sí, ya que, si bien en el Perú las inscripciones registrales no son obligatorias, éstas si te dan seguridad jurídica frente a terceros; además, si el Estado ha invertido tanto en otorgarles un título de propiedad formalizado, esto les da un valor agregado a su vivienda que les va a permitir ser objeto de una serie de beneficios y, por ende, que mejoren su calidad de vida. Por ello, si las transferencias posteriores al título no se registran, se vuelve a la informalidad y cae en saco roto la inversión hecha por el Estado.

Entrevistado 10

Considero que sí, porque si bien en nuestro país no tenemos aún un registro de propiedad constitutivo de derechos, entiendo que la inversión que hace el Estado a través de sus diversas instituciones como COFOPRI para que formalicen las propiedades, busca lograr en algún momento que las inscripciones registrales sean obligatorias, por lo que, si no se pone un candado a las transferencias posteriores a un título de propiedad, nunca se va a lograr avanzar en la formalización de la propiedad.

Interpretación: Al existir un bajo índice de inscripción de transferencias en SUNARP, este evita su mantenimiento en la formalidad, debido a que no brindan

seguridad jurídica frente a terceros. Vale decir, que las futuras transferencias no serían inscritas en el Registro de Propiedad Inmueble, ocasionando las siguientes consecuencias jurídicas de carácter negativo:

1. Falta de seguridad jurídica: La inscripción en la SUNARP es el medio legal para demostrar y proteger su derecho de propiedad. Si no inscribes la propiedad, no contarás con un respaldo oficial que acredite dicho derecho, lo que podría generar inseguridad en cuanto a la propiedad y su titularidad.

2. Vulnerabilidad ante terceros: Al no tener tu propiedad inscrita, estás expuesto a posibles conflictos con terceros que reclamen derechos sobre la misma. Sin la inscripción, es más difícil demostrar y defender el derecho de propiedad en caso de disputas legales.

3. Limitaciones en transacciones y financiamiento: La falta de inscripción puede dificultar la realización de transacciones relacionadas con tu propiedad, como la venta, la constitución de hipotecas o la obtención de préstamos. Los potenciales compradores o instituciones financieras pueden mostrar reticencia a involucrarse en transacciones sin una inscripción que garantice la legalidad de la propiedad.

4. Pérdida de derechos frente a terceros de buena fe: En algunos casos, si otra persona adquiere un derecho de propiedad sobre el mismo bien y lo inscribe antes que el anterior adquirente, podría verse mermado dicho derecho frente al tercero de buena fe. Esto se basa en el principio de “prior in tempore, potior in iure”, que establece que quien inscribe primero su derecho tiene preferencia legal.

Nota. Elaboración propia de la investigadora.

En relación con el objetivo específico N° 02: *Analizar el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque.*

Tabla 3

Nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque

Pregunta 3: ¿Cómo es el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque?			
Abogados de COFOPRI			
Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4
Es muy importante la participación de los notarios en el proceso de formalización de bienes inmuebles, sobre todo en los segundos actos, esto es en las transferencias posteriores al Título de Propiedad otorgado por entidad formalizadora, pues éstos tienen la función de elaborar Escrituras Públicas entre otros instrumentos públicos que tienen	El nivel de incidencia es bajo, en algunos casos por la lejanía de las notarías, y en otros por los costos que no son muy asequibles para las poblaciones más cercanas.	De los pueblos formalizados en la región Lambayeque, se aprecia que existe un bajo nivel de pobladores que cuentan con escrituras públicas notariales.	Se puede decir que los notarios tienen una ley que los regula, entre otros, respecto de sus competencias, relacionado a trámites que necesitan iniciar y concluir el proceso de formalización de uno o varios predios.

la formalidad para ser inscritos en el registro de predios.

Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8
En el proceso de formalización como tal, ejecutado por COFOPRI, la incidencia de la competencia notarial va ligada en mayor parte a que el ciudadano, que pretende ser beneficiado por un título de propiedad, dentro de los documentos con los que busca sustentar su derecho, puede presentar minutas, escrituras, contratos o cualquier otro documento que haya podido tener intervención de un notario; no obstante, ello no significa que dichos documentos con intervención notarial sean	El nivel de incidencia es bajo considerando que el Notario no cuenta con competencia como la que cuenta COFOPRI para formalizar una propiedad. El notario en Lambayeque cuenta con competencia para realizar prescripciones adquisitivas de dominios, procedimientos de título supletorio, rectificación de áreas y linderos, etc. Pero los mismos no conllevan en si el proceso de formalización de una propiedad que consiste en que un	La Formalización de la propiedad informal en sí, es competencias de las instituciones a cargo, como son las municipalidades provinciales y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, la competencia notarial tiene incidencia en los segundos actos, vale decir en las transferencias posteriores, cuyo acápite se descifra en las interrogantes precedentes.	En referencia, a la formalización de la propiedad informal ejecutada por COFOPRI, el nivel de incidencia de los notarios es casi nula, ya que, para acreditar la posesión, de acuerdo al marco legal vigente, se solicitan documentos simples tales como recibos de agua, luz, incluso documentos privados en el que conste la transferencia del bien inmueble, es decir, no existe la exigencia de documentos en lo que intervenga un notario directamente.

requisitos predio sin
esenciales para la inscripción llegue a
obtención del título inscribirse en
de propiedad. Registros Públicos
por el hecho de
cumplir ciertos
requisitos legales.
Por ello el nivel de
incidencia del
notario es bajo o
casi nulo en cuanto
a este tipo de
procesos.

Entrevistado 9

Considero que los notarios contribuyen mucho a que se mantenga la propiedad en la formalidad, ya que éstos actúan en los segundos actos, esto es, en las transferencias realizadas con posterioridad a la titulación de los predios; sin embargo, en los actos propiamente de declaración de propiedad no tienen competencia más que en los procedimientos de prescripciones adquisitiva de dominio, pues la función de formalización, de acuerdo a ley, la tienen los organismos formalizadores como COFOPRI, Gobiernos Regionales y Municipalidades.

Entrevistado 10

Teniendo en cuenta, que los notarios públicos, en cuanto a los procesos de formalización de la propiedad inmueble, solamente tienen competencia para declarar el derecho de propiedad mediante los procedimientos de prescripciones adquisitiva de dominio y título supletorio, considero que es poca su incidencia en los procesos de formalización. En lo que sí considero que tienen mucha incidencia es en los segundos actos, es decir, en las transferencias realizadas con posterioridad a la titulación.

Interpretación: El nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque, son de carácter bajo, debido a que las transferencias realizadas con posterioridad a la titulación de los predios realizados por COFOPRI, al no haber notarios en algunas zonas geográficas de la región de Lambayeque, estas transacciones no son elevadas a un instrumento protocolar como es de la escritura pública, quiere decir que tampoco se inscriben en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, evidenciándose que el ex propietario (primigenio) sigue siendo el titular registral cuando ya ha perdido la calidad de propietario de dicho inmueble.

Nota. Elaboración propia de la investigadora.

Tabla 4

Consecuencias de la falta de notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque

Pregunta 4: Según Ud. ¿cuáles son las consecuencias de no haber notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque? ¿Por qué?

Abogados de COFOPRI			
Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4
Las consecuencias son que en esas zonas se deben estar realizando las transferencias de propiedad con documentos informales que no cumplen los requisitos para ser registrados; por lo tanto, el esfuerzo realizado por el estado es inútil, ya que estas propiedades vuelven a la informalidad.	La informalidad de las transferencias, la inseguridad jurídica de los adquirentes del bien, porque la informalidad trae desorden y puede darse la multiplicidad de ventas del mismo bien a diferente adquirente.	Una de las consecuencias es que se desaliente a los pobladores a formalizar sus transferencias con una escritura pública, ya que, hace más difícil que puedan encontrar un notario en su localidad.	Puede haber razones distintas, algunos agregan que hay muchos notarios, otros que hay pocos, pero los notarios deberían tener obligatoriamente su atención a las zonas más alejadas.
Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8
Las consecuencias son que se seguirán realizando los diversos actos	En primer lugar, se presta al otorgamiento de documentos	Debido a la crisis económica que viene atravesando el país desde hace	Al respecto, debo indicar que en principio un notario es el profesional

jurídicos	o parte de malos muchos años competente y
transacciones de jueces de paz que evidencia la encargado de	
manera informal, aseguran que tal precariedad de revestir de valor	
pues no estarán persona es nuestro sistema jurídico la voluntad	
revestidos de la posesionario o informal, en de las personas	
forma prescrita en propietario de un ciudades pequeñas respecto a	
la ley, es decir, en bien sin serlo. existe escaso tráfico determinados actos,	
estos lugares se En segundo lugar, de transferencias y generando	
seguirán realizando la falta de notario actos notariales los instrumentos	
los actos de implica que jueces cuales impiden que públicos que	
disposición de sus de paz otorguen se mantengan podrán producir los	
bienes inmuebles documentos como económicamente efectos jurídicos	
conforme a los usos escrituras las mismas. que corresponda,	
y costumbres de su imperfectas o coadyuvando de	
localidad y por ende minutas celebrando esta manera el	
los mismos no actos de tránsito de la	
garantizarán la transferencia de legalidad. En	
seguridad jurídica propiedad, sin consecuencia,	
que se necesita. verificar la calidad podría indicar que	
	la falta de notarios
	en ciertas zonas
	geográficas de la
	región
	Lambayeque,
	ocasiona que los
	actos celebrados
	entre las partes
	carezcan del valor
	jurídico antes
	mencionado, ya que
	estarían cargados
	de vicios de
	ilegalidad, no
Finalmente, por el	
hecho de no existir	
notario en	
determinadas zonas	
geográficas,	

<p>muchas veces no puede expedirse un documento formal como lo es una escritura pública que accede al registro público de forma rápida y permite una mejor transferencia de la propiedad predial.</p>	<p>lográndose su inscripción en los registros públicos, el mismo que se encarga de brindar la seguridad jurídica correspondiente.</p>
---	---

Entrevistado 9

Las consecuencias es que no se avanza en el proceso de formalización que viene ejecutando el Estado Peruano a través de su diferentes entidades, ya que en las zonas donde no hay notarios los actos de transferencias de propiedades inmuebles acostumbran a realizarlas con simples documentos informales que no reconocen ningún derecho de propiedad y mucho menos acceden al Registro de Propiedad Inmueble; por lo tanto, el objetivo del Estado de lograr formalizar a más propietarios, se ve interrumpida.

Entrevistado 10

Veo como principal consecuencia, el hecho de que la inversión que realiza el Estado Peruano a través de los programas de formalización, se vea truncado, pues de nada sirve tanta inversión si no se mantiene el predio en la formalidad; y, lamentablemente en las zonas donde no hay notarios, los beneficiarios de un título de propiedad cuando van a transferir lo hacen con documentos privados que no revisten de las formalidades para ser inscritos, esto debido a que darle las formalidades a dicho documento demanda muchos gastos.

Interpretación: Las consecuencias de no haber notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque, son negativas y se circunscriben en lo siguiente:

1. Limitaciones en el acceso a servicios legales: La ausencia de notarios en determinadas zonas dificulta el acceso de los ciudadanos a servicios legales, como la realización de actos notariales, la formalización de contratos, la autenticación de
-

documentos legales, entre otros. Esto puede generar inconvenientes y retrasos en los trámites legales de la población.

2. Mayor costo y tiempo en trámites legales: Si no hay notarios disponibles en una zona, las personas se ven obligadas a desplazarse a otras áreas para realizar trámites legales, lo cual implica mayores gastos de transporte y pérdida de tiempo. Además, la falta de competencia local puede llevar a un incremento en los costos de los servicios notariales en esas zonas.

3. Mayor riesgo de informalidad: La falta de notarios en ciertas zonas puede propiciar la informalidad en diversos aspectos legales. Por ejemplo, la falta de instrumentos notariales para formalizar contratos o transacciones puede llevar a acuerdos informales que carecen de validez legal. Esto puede generar conflictos y dificultades en caso de disputas o incumplimientos.

4. Menor seguridad jurídica: Los notarios desempeñan un papel fundamental en la garantía de la seguridad jurídica. Su presencia en una zona ayuda a asegurar que los actos y contratos sean válidos y estén respaldados legalmente. La falta de notarios puede generar incertidumbre en cuanto a la validez y autenticidad de los documentos legales, lo cual afecta la confianza en las transacciones y el respeto de los derechos de las personas.

Nota. Elaboración propia de la investigadora.

Tabla 5

Mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles y la existencia de oficios notariales

Pregunta 5: ¿El mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles depende de la existencia de oficios notariales? Explique.

Abogados de COFOPRI			
Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4
Debido a las normas existentes en nuestro país, a la fecha si es necesario el accionar de los notarios, pues nuestra legislación exige que para poder acceder al registro de propiedad inmueble las transferencias de propiedad deben realizarse mediante Escrituras Públicas.	Actualmente sí, porque no existe otro mecanismo que nos proporcione la formalidad que se requiere para que las transferencias se encaminen a la inscripción registral y por ende a la seguridad jurídica.	Definitivamente sí, porque sólo las escrituras públicas son las que son el objeto de inscripción registral, la función notarial es la importantísima para el mantenimiento de la formalidad.	Sí, para efectos de la elaboración de minutas y elevación a escritura pública, sucesiones intestadas, legalizaciones, entre otros.
Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8
Considero que en nuestro país sí es muy necesario para el mantenimiento de la formalidad la función notarial,	En buena cuenta sí, porque es el notario el profesional en Derecho encargado de revisar la identidad de los	En parte, hay que tener en cuenta que lo más importante es generar conductas reguladoras en la	En efecto, la existencia de oficios notariales contribuye a la formalidad de los bienes inmuebles,

dado que nuestra otorgantes y el población, orientar ya que estos operan
 normativa ha cumplimiento de lo imprescindible como empresas
 previsto, para la los requisitos que resulta proveedoras de
 realización de actos legales para la mantener los servicios notariales
 jurídicos respecto transferencia de una segundos actos para a través de las
 de bienes propiedad predial, mantener la cuales los notarios
 inmuebles, que generando con ello formalidad; sin actúan como
 estos se lleven a su acceso al registro embargo, los agentes imparciales
 cabo a través de la público y otorgando problemas en un ampliamente
 forma prescrita en de buena cuenta económicos por los demandado
 la ley, siendo seguridad jurídica montos de pago en mercado de
 necesaria la al propietario las notarías, genera servicios notariales,
 intervención de la inscrito, que un problema real que ofrece fe
 función notarial. prevalecerá su para el poblador pública y seguridad
 derecho como tal que necesita jurídica respecto a
 frente a cualquier urgente regulación. los actos, hechos y
 otro que alegue ser circunstancias que
 dueño del predio presencie.
 y/o terreno. Por
 ende, para mantener
 la formalidad de los
 bienes muebles, es
 necesario que aún
 cuando se trate de
 un proceso de
 formalización de la
 propiedad, el
 notario público
 tenga que intervenir
 agilizando con ello
 el trabajo del
 Registrador
 Público.

Entrevistado 9	Entrevistado 10
<p>Con el marco legal que tenemos vigente, definitivamente sí, pues una vez que el propietario es reconocido como tal con un título de propiedad otorgado por la autoridad competente, para que esta propiedad se mantenga en la formalidad se deben inscribir en el Registro de Propiedad Inmueble correspondiente las sucesivas transferencias, lo que no está ocurriendo en las zonas donde no existen notarios, ya que los gastos de formalización les resultan muy elevados a las partes intervinientes.</p>	<p>Actualmente sí, pues con las leyes que tenemos, los accesos al Registro de Predios, se hace a través de instrumentos públicos mayormente elaborados por los notarios públicos, quienes los revisten de la debida formalidad; por lo que en los lugares donde no se cuenta con notarios, es más alto el riesgo de que los predios caigan nuevamente en la informalidad.</p>
<p>Interpretación: Para el mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles, este depende de la existencia de oficios notariales, debido a que el notario cumple un rol fundamental como profesional de Derecho que otorga fe pública y garantiza la seguridad jurídica respecto de los actos celebrados. Sin embargo, de haber una ausencia de estos en algunas zonas geográficas, trae como consecuencia la informalidad de la propiedad inmueble.</p>	
<p><i>Nota.</i> Elaboración propia de la investigadora.</p>	

En relación con el objetivo específico N° 03: *Proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal.*

Tabla 6

Propuesta legislativa

Pregunta 6: Según Ud. ¿Qué se debería modificar, agregar o suprimir en la Ley de Notariado con la finalidad de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en la región de Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal?

Abogados de COFOPRI			
Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4
En el caso específico de zonas alejadas donde no existen notarías, se debe buscar los mecanismos para que la población beneficiaria de un título de propiedad, en las sucesivas transferencias su acceso al registro sea más fácil; por tal razón considero que se debe ampliar la facultad notarial a otras autoridades	En la lucha por la disminución de la informalidad también deben estar involucrados los notarios; en consecuencia, se podría incorporar en su ley o en una ley independiente, que los notarios implementen dentro de su jurisdicción y en núcleos territoriales estratégicos, oficinas de atención	Considero que las notarías también deberían tener competencias sobre los predios rurales, así se agilizaría el mercado inmobiliario.	La obligatoriedad de que se establezca el desplazamiento de los notarios a cada Centro Poblado, Caserío, etcétera, del lugar donde presta su oficio, en atención a visitas o campañas coordinadas con las autoridades del lugar a visitar en las mismas fechas que los debe hacer SUNARP.

del lugar para que a y recepción de
través de éstos se documentos para
pueda mantener la realizar
formalidad de los transferencias,
predios. facilitando el
acceso a las
poblaciones
alejadas. Sumado a
ello, respecto a
costos también
podría
implementarse
costos con tarifa
social.

Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8
Más allá de realizar alguna modificación a la Ley del Notariado, lo que correspondería, en primer lugar, es realizar las gestiones pertinentes para que la función notarial llegue y sea de fácil acceso en los lugares donde actualmente su presencia es casi nula; sumado a ello,	Para agilizar el mercado inmobiliario, se necesita agregar facultades legales que permita al Notario previo cumplimiento y verificación de documentos de fecha cierta y por un periodo razonable de tres años, que cierto propietario de un terreno no inscrito pueda acceder al	Se requiere el mecanismo que impulsen la formalización de las transferencias informales, sobre todo en cuanto a transferencias que cuentan con firmas legalizadas ante juez de paz con una antigüedad de más de 10 años, otorgarles la legalidad mediante la declaración de parte; o en su	Considero que la principal reforma que se debería ejecutar es respecto a la cantidad de plazas y notarios que deben existir en una determinada zona geográfica, ya que a la fecha es evidente la necesidad de incrementar en el país la cantidad de notarios, si bien es cierto disminuiría la demanda por los

es preciso que los pobladores de estos lugares puedan tener mayor conocimiento respecto a los beneficios de realizar los diversos actos jurídicos, a través de la función notarial.	<p>Registro Público reemplazando a la inmatriculación. Con ello se generaría que puedan inscribirse una multiplicidad de predios, generando compraventas seguras e inscritas para el cambio de titularidad sea mucho más rápido. No obstante, que por el corto periodo se debe invitar al Notario que verifique bien dichos requisitos bajo responsabilidad civil, penal y administrativa, garantizando con ello un correcto desenvolvimiento.</p> <p>Para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, resulta indispensable</p>	<p>defecto impulsar el eficaz proceso de prescripción adquisitiva de dominio en vía notarial, muy escaso en la región Lambayeque.</p>	<p>servicios notariales pero aumentaría los beneficios en los usuarios y/o población, significando disminución en los precios, mayor competencia y rapidez en las transacciones que se ejecutan ante los notarios, considero que una de las principales limitaciones para formalizar y hacer uso de los servicios notariales por parte de los usuarios, son los costos que en su mayoría son elevados, considerando que actualmente cada notario tiene la libertad de establecer los costos de los servicios notariales que oferta a los usuarios demandantes de fe</p>
---	---	---	---

modificar la Ley del Notariado, en el sentido de que una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales por parte del personal de COFOPRI, en última instancia y previa a su inscripción registral, la verificación del expediente generado necesariamente deberá contar con la autorización expresa y por escrito del Notario cercano o más próximo de la ubicación del predio a formalizar y una vez contada con la opinión favorable del Notario se proceda a la inscripción registral del inmueble.

pública y seguridad jurídica. Asimismo, en forma relativa al aumentar una población, las transacciones comerciales se ven incrementadas por el tráfico comercial, trayendo como consecuencia, que si no se crean nuevas plazas notariales, la demanda por Proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble

de modo informal. El servicio se incrementa y suben los precios, al mismo tiempo que se deteriora la calidad del servicio. Esta propuesta trae consigo una serie de beneficios para los usuarios, tales como menos costos en la transacción, incentivaría la formalización económica y mejorar el índice de seguridad jurídica.

Entrevistado 9

Considero que la solución no está en modificar la Ley del Notariado, sino que se debe determinar quien realmente está obligado a verificar que los predios se mantengan en la formalidad, pues de una simple lectura del artículo 2° del Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA se infiere que esta tarea le correspondería a COFOPRI; sin embargo, a este organismo no se le ha dotado de la competencia para dar fe de los actos de disposición de bienes inmuebles una vez ya formalizados, ya que a la fecha son los notarios los que dan

Entrevistado 10

Más que una modificación a la ley del notariado, creo que se debería dar facultades a Registros Públicos para que en los casos de predios ya formalizados ya sea por COFOPRI o por otra entidad formalizadora, las transferencias posteriores de esos inmuebles se realice directamente en SUNARP, pues creo que dicha institución está dotada de toda la capacidad logística para poder dar fe de los actos de transferencia, más aún si ellos tienen la tecnología requerida y hasta oficinas itinerantes para que los

fe de estas transferencias, lo que conlleva pobladores de las zonas sin notarios costos (impuestos municipales, gastos puedan inscribir directamente sus notariales, gastos de inscripción registral, transferencias ante Registros Públicos. traslados al lugar donde queda la notaría, etc.) que los interesados muchas veces no pueden cubrir, por lo que ven más fácil transferir con documentos informales.

Interpretación: Para promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en la región de Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal, se debe modificar la Ley del Notariado, en el sentido de establecer la obligatoriedad del desplazamiento de los notarios a zona geográfica que no cuente con uno. Asimismo, se amplíe las plazas y cantidad de notarios para intervenir en estas zonas.

Nota. Elaboración propia de la investigadora.

Tabla 7

Existencia de otras alternativas de solución para el mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles accionados por COFOPRI

Pregunta 7: Aunado a lo anterior, ¿existen otras alternativas de solución que permitan el mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles accionados por COFOPRI?

Abogados de COFOPRI			
Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4
Así como en algún momento se estableció algunas transferencias se realizaran directamente en SUNARP a través de formularios registrales, en las zonas donde no hay notarios pero que si puede llegar la SUNARP se podría volver a aplicar este mecanismo para mantenerse en la formalidad las propiedades inmuebles ya formalizadas.	Se puede implementar formularios de transferencia que sean firmados por verificadores de la SUNARP, quienes dan fe de la transferencia.	Considero que es necesario realizar campañas de difusión de cultura registral, es necesario educar a la población con conocimientos básicos, incidiendo en que para todas las transferencias son necesarias las escrituras públicas y que a fin de salvaguardar su propiedad es necesario lograr la inscripción registral de las mismas.	Sí, lo antes indicado debería establecerse en un cronograma de visitas de notarios y SUNARP, en todos los pueblos que comprenden sobre una jurisdicción determinada, en un anexo de la Ley del Notariado.

Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8
<p>En nuestro país la seguridad jurídica la otorga la publicidad del registro, en consecuencia, es muy importante y hasta cierto punto indispensable la función del notario, sobre todo respecto de los bienes inmuebles, dado que nuestra normativa prevé la celebración de actos jurídicos en la forma prescrita por la ley, de tal forma que esta pueda ser ingresada e inscrita en el registro correspondiente.</p>	<p>En mi opinión, no existen alternativas de solución, considerando que es el Notario el profesional conocedor en temas de transferencia de propiedad y formalización de bienes inmuebles.</p>	<p>La transferencia de derechos de bienes inmuebles en el Perú, en un momento sólo requería la validación de un abogado acreditado como verificador en SUNARP, facilitó el tráfico inmobiliario; a su vez, obligó a las notarías ajustar el valor de sus costos. La excelente labor efectuada por COFOPRI no puede verse afectada por variables legales, sociales y económicas que afectan el mantenimiento de la formalidad.</p>	<p>Al respecto, un breve comentario al reglamento de la Ley N° 31056, a través de la cual se hace referencia sobre los que reciban su título de propiedad, el mismo que procederá inscribirse en el registro de propiedad inmueble, se establezca con la carga de no poder vender ni transferir el predio por el plazo de 05 años, en ese sentido considero que dicha acotación a la función formalizada de COFOPRI sobre los bienes del estado, conlleva a mantener la formalidad de los mismo en el tiempo, evitando de esta forma el tráfico</p>

de terrenos, de una y otra forma esta medida disuasiva conlleva a colaborar con la legalidad y seguridad jurídica que se requiere actualmente, ya que no basta con otorgar y reconocer el derecho del poseedor, sino de velar porque su propiedad no se vea vulnerada o afectada por actos fraudulentos.

Entrevistado 9

Desde mi punto de vista, considero que si en el artículo 2° del Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA se le asigna a COFOPRI la función de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida el Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, debe ser este organismo el que se encargue de dar fe y asegurarse que las transferencias posteriores de predios ya formalizados sigan en la formalidad.

Entrevistado 10

Para mí la alternativa es que se le otorgue facultades a SUNARP para que las transferencias de predios posteriores a un título de propiedad, se realice directamente ante esa institución; sin embargo, esta función también podría asumirla COFOPRI, teniendo en cuenta que el artículo 2° del Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA lo obliga a este organismo al mantenimiento de la propiedad dentro de la formalidad.

Interpretación: Sí existen otras alternativas de solución que permitan el mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles accionados por COFOPRI, vale decir, que se le faculte a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en el supuesto de transferencia de predios posteriores a un título de propiedad, se realice directamente en dicha institución, mediante los formularios de transferencia suscrito por los verificadores de la citada entidad.

Nota. Elaboración propia de la investigadora.

Capítulo IV. Discusión

En este acápite, se interpretan y analizan los hallazgos obtenidos a partir de los datos cualitativos recopilados durante la investigación. La discusión de resultados permite profundizar en los hallazgos, compararlos con la literatura existente y proporcionar explicaciones, conexiones y conclusiones basadas en la evidencia obtenida.

Es así que, se presentan los principales hallazgos de la investigación y se establecen relaciones entre ellos. Se examinan las similitudes y diferencias con los estudios previos, se explican las posibles causas de los resultados encontrados y se proponen interpretaciones y explicaciones para respaldarlos.

En ese sentido, respecto al **primer objetivo específico**, el cual se basa en *analizar el bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios de la región de Lambayeque*, se ha obtenido de la aplicación de la guía de entrevista el siguiente resultado: Que existe un escaso registro en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI en zonas geográficas sin notarios, y esto se debe a la falta de notarios en algunas áreas de Lambayeque y los elevados costos asociados a desplazarse a otras localidades donde sí hay profesionales legales disponibles. Es así que, estos bienes no mantienen su estado formal a lo largo del tiempo, lo que significa que el tracto sucesivo de propiedad no se inscribe en los Registros Públicos. Como consecuencia, el propietario original sigue siendo el titular registrado, lo que ocasiona una serie de problemas y pone en riesgo la seguridad jurídica de la transacción realizada.

En ese sentido, la falta de inscripción de transferencias en SUNARP conlleva la pérdida de formalidad y seguridad jurídica, generando consecuencias negativas. En primer lugar, sin la inscripción, no se cuenta con respaldo oficial que acredite el derecho de propiedad, lo que implica inseguridad y vulnerabilidad ante terceros que reclamen derechos sobre el inmueble. Además, la falta de inscripción dificulta transacciones y obtención de financiamiento, ya que los compradores y entidades financieras pueden desconfiar de la legalidad de la propiedad. Por último, existe el riesgo de perder derechos frente a terceros de buena fe que inscriban antes su derecho. En resumen, la falta de inscripción en SUNARP implica falta de seguridad, limitaciones en transacciones y el riesgo de perder derechos ya formalizados frente a terceros.

Lo señalado coincide con Cornejo (2018), quien manifiesta que la presencia y el papel del notario en la concesión de fe pública tienen un efecto positivo en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de bienes inmuebles. Esto se debe a que el notario se encarga de formalizar los acuerdos de compraventa mediante la redacción y firma de la escritura pública, la cual cuenta con respaldo legal y la participación de todas las partes involucradas. De acuerdo con el artículo 24 del Decreto Legislativo 1049, el notario se convierte en un mecanismo confiable y seguro para garantizar la validez y legalidad de dichos contratos.

Calle (2018), también señala que el notario desempeña un rol fundamental al plasmar el consenso entre las partes que participan en una transacción de compraventa. Esto se logra a través de la creación de un documento oficial y confiable llamado escritura pública. Es así que, la intervención del notario otorga carácter público al acuerdo y brinda garantías legales sólidas en el proceso de transferencia de propiedades inmuebles. No obstante, al no haber notario existe un bajo índice de inscripciones en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

En cuanto al **segundo objetivo específico**, referido a *analizar el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque*, de la aplicación del instrumento de recolección de información, se ha obtenido que la incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque es mínima, ya que las transferencias posteriores a la titulación realizadas por COFOPRI no son elevadas a escritura pública debido a la falta de notarios en algunas áreas geográficas de la región. Como resultado, estas transacciones no se inscriben en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, lo que implica que el antiguo propietario (propietario original) sigue siendo el titular registral, a pesar de haber perdido su propiedad sobre dicho inmueble. Aunado a ello, las implicaciones de la ausencia de notarios en ciertas áreas geográficas de la región de Lambayeque son desfavorables y se reflejan en varios aspectos negativos. En primer lugar, se limita el acceso de los ciudadanos a servicios legales indispensables, como la formalización de contratos y la autenticación de documentos legales. Esto puede ocasionar demoras y complicaciones en los trámites legales de la población. Además, la falta de notarios obliga a las personas a desplazarse a otras localidades para realizar estos trámites, lo cual implica mayores gastos y pérdida de tiempo. Asimismo, la ausencia de notarios puede fomentar la informalidad en las

transacciones y contratos, ya que se recurre a acuerdos no formalizados legalmente. Esto puede generar conflictos y dificultades en caso de disputas o incumplimientos. Por último, la seguridad jurídica se ve afectada, ya que los notarios desempeñan un papel crucial en garantizar la validez y autenticidad de los documentos legales. La ausencia de notarios en determinadas zonas puede generar incertidumbre y desconfianza en las transacciones legales, comprometiendo los derechos de las personas.

Siguiendo ese orden de ideas, la formalidad y garantía legal de los bienes inmuebles están estrechamente ligadas a la presencia de los servicios notariales, ya que los notarios desempeñan un papel esencial al otorgar fe pública y asegurar la seguridad jurídica en los actos celebrados. Sin embargo, la falta de notarios en ciertas zonas geográficas trae consigo la informalidad de la propiedad inmueble.

Estos hallazgos se vinculan con lo señalado por Morillo (2022), al manifestar que los servicios notariales tienen una función importante respecto a la fe pública y el garantizar la seguridad jurídica. En ese sentido, la incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque es mínima, debido a la falta de notarios.

Con relación al **tercer objetivo específico**, este consiste en *proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal*, se ha obtenido que con el objetivo de agilizar el mercado inmobiliario en la región de Lambayeque y facilitar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, especialmente cuando se realizan transferencias de manera informal, se propone realizar modificaciones a la Ley del Notariado. Estas modificaciones incluirían la obligación de que los notarios se desplacen a las zonas geográficas que carecen de ellos, así como aumentar el número de plazas y la cantidad de notarios disponibles para intervenir en dichas zonas.

De la misma forma, en el caso de que se busquen opciones adicionales para mantener la formalidad de los bienes inmuebles adquiridos a través de COFOPRI, se sugiere considerar la posibilidad de otorgar facultades a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. De esta manera, las transferencias de propiedades ubicadas en zonas geográficas donde no existen notarios en un radio de diez (10) kilómetros,

realizadas posteriormente a la obtención de un título de propiedad otorgado por COFOPRI, podrían llevarse a cabo directamente en SUNARP, a través de sus oficinas receptoras más cercanas o mesas de partes itinerantes, quienes deben utilizar el sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, RENIEC, transferencias que deben realizarse mediante los formularios de transferencia suscrito por los verificadores de la citada entidad.

Lo manifestado concuerda con lo expresado por Valverde (2019), quien manifiesta que la labor del notario es fundamental, siendo importante proponer un mecanismo que permita una adecuada función, es por eso, que incidir en la modificación de la Ley del Notariado es importante para que coadyuve en el mantenimiento de la formalidad de las transferencias posteriores.

De igual manera, Perez (2021), en su tesis de pregrado, concluye que COFOPRI es el encargado por excelencia del proceso de formalización de la propiedad inmueble, asimismo, indica los problemas que existen en las transferencias, por lo que, la función del notario es de vital importancia para su mantenimiento en el tiempo. En ese sentido, se requiere que también existan mecanismos que permitan la formalización del tracto sucesivo realizado.

Por su parte, Yamamoto (2022), manifiesta que es importante que la formalización de la propiedad inmueble accionada por COFOPRI se mantenga en el tiempo, siendo vital las funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por lo que debe haber un trabajo articulado para evitar futuras consecuencias jurídicas negativas.

Finalmente, con relación al **objetivo general**, el cual residió en determinar si la falta de notarios en las zonas geográficas de la región Lambayeque limita los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, evitando su mantenimiento en la formalidad, se han logrado identificar los resultados a través del cumplimiento de los objetivos específicos establecidos. Además, se observa una correlación coherente entre los antecedentes y las teorías elegidos para esta investigación. Así como el rechazo de la hipótesis nula y la aceptación de la hipótesis alternativa, el cual implica en la falta de notarios en las zonas geográficas sin notarios de la región Lambayeque sí limita los

procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, evitando su mantenimiento en la formalidad.

Conclusiones

PRIMERA. – La falta de notarios en las zonas geográficas sin notarios de la región Lambayeque sí limita los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, evitando su mantenimiento en la formalidad, debido a que las nuevas transferencias no son inscritas en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

SEGUNDA. – Se evidencia un bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios de la región de Lambayeque, debido a que la ausencia de notarios en ciertas áreas de Lambayeque, junto con los costos excesivos asociados a desplazarse a otras localidades donde sí hay profesionales legales disponibles, lo que resulta en la falta de mantenimiento formal de los bienes a lo largo del tiempo. Esto implica que el proceso de transferencia de propiedad no se inscribe en los Registros Públicos, lo que conlleva a que el propietario originario siga siendo el titular registral.

TERCERA. – El nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque se constituye como bajo, debido a que, a la ausencia de notarios en ciertas áreas geográficas de la región, las transferencias de propiedad realizadas después de la titulación por parte de COFOPRI no son formalizadas mediante escritura pública. Como consecuencia, estas transacciones no son inscritas en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

CUARTA. – Se propone modificar la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal, a través de la obligatoriedad del desplazamiento de los notarios a zonas geográficas sin oficinas notariales. Asimismo, otorgar facultades a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para que en las zonas geográficas donde no existan notarios en un radio de diez (10) kilómetros, las transferencias de predios titulados por COFOPRI se realicen directamente en SUNARP a través de sus oficinas receptoras más cercanas o mesas de partes itinerantes, quienes deben utilizar el sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, RENIEC, transferencias que deben realizarse mediante los formularios de transferencia suscritos por los verificadores de la citada entidad. Estas propuestas

normativas nos permiten además concluir, en la necesidad de una modificación al artículo 949 del Código Civil Peruano, en el sentido de que las transferencias de propiedades formalizadas por COFOPRI sean obligatorias sus inscripciones ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, bajo sanción de nulidad.

Recomendaciones

PRIMERA. – Se recomienda al **Congreso de la República**, incorporar en el Código Civil la obligatoriedad de la inscripción en los Registros Públicos de las transferencias de inmuebles posteriores a la obtención del título de propiedad otorgado por COFOPRI. Asimismo, otorgar facultades a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para que en las zonas geográficas donde no existan notarios en un radio de diez (10) kilómetros, las transferencias de predios titulados por COFOPRI se realicen directamente en SUNARP a través de sus oficinas receptoras más cercanas o mesas de partes itinerantes, quienes deben utilizar el sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, RENIEC, transferencias que deben realizarse mediante los formularios de transferencia suscrito por los verificadores de la citada entidad. (Véase anexo N° 06)

SEGUNDA. – Se sugiere al **Colegio de Notarios de Lambayeque**, que coadyuven al mantenimiento de la formalidad de la propiedad inmueble accionado por COFOPRI, en el sentido, de que, al tener iniciativa legislativa, presente un proyecto de ley referido a la ampliación de plazas, o en su defecto, la obligatoriedad del desplazamiento de los notarios a aquellas zonas geográficas que no hay oficios notariales.

TERCERA. – Se exhorta a los **nuevos adquirentes**, que si bien en las zonas geográficas donde celebran el acto no hay notarios, deben coadyuvar en el mantenimiento de la formalidad accionado primigeniamente por COFOPRI, es decir, inscribir su titularidad en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

CUARTA. – Se sugiere a la **academia** continuar investigando en este tema, ya que se debe reconocer su relevancia y en el potencial impacto que puede tener en diversos ámbitos. A medida que avanzamos en nuestro conocimiento y comprensión de este tema, se presentan nuevas preguntas y desafíos que requieren una investigación continua y rigurosa. Además, cada estudio realizado nos acerca más a descubrir soluciones, innovaciones y mejoras que podrían tener un efecto positivo en la sociedad y en la calidad de vida de las personas.

Referencias Bibliográficas

- Calle, G. (2018). *Relevancia de la función notarial para el establecimiento del sistema constitutivo del registro de las transferencias de la propiedad inmueble como garantía de la seguridad jurídica privada en el Perú*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio institucional de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. <https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/3340/BC-TES-TMP-2148.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Chaves, C. y Rosenvald, N. (2009). *Direitos reais*. Lumen Juris.
- Cornejo, I. (2018). *Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, Breña – 2017*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio institucional de la Universidad César Vallejo. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/34636>
- De Vettori, J. (2021). Importancia de la función notarial en la protección de los derechos fundamentales en el contexto del COVID-19. *Ius et Praxis*, 52, 187-196
- Decreto Legislativo N° 1049. (2008, 25 de junio). Poder Ejecutivo. Diario oficial El Peruano. <https://lpderecho.pe/decreto-legislativo-notariado-decreto-legislativo-1049/>
- Decreto Legislativo N° 295 – Código Civil. (1984, 24 de julio). Poder Ejecutivo. Diario oficial El Peruano. <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>
- Esteban, N. (2018). *Tipos de investigación*. Universidad Santo Domingo de Guzmán. <http://repositorio.usdg.edu.pe/bitstream/USDG/34/1/Tipos-de-Investigacion.pdf>
- Flores, A. (2018). La expansión urbana como centro de tensión entre la normativa liberalizadora y la planificación urbana en Perú (1995-2019). *Ciudades, Estados y Política*, 5(3), 37-55. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/revcep/article/view/82185/72171>
- Gomes, O. (2012). *Direitos reais*. Forense.
- Gonzales, G. (2015, agosto 11). La propiedad es inviolable. *Jurídica. Suplemento de análisis legal de El Peruano*.

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/3a7998804976a03aa8d2b8c990556db9/Doctrina+Gunther.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3a7998804976a03aa8d2b8c990556db9>

Gonzales, G. (2017). *Estudios de Propiedad Rural, de Derecho Agrario y de Aguas*. Jurista Editores.

González, (2012). *Derecho civil patrimonial. Derechos reales*. Jurista.

Guevara, G., Verdesoto, A. y Castro, N. (2020). Metodologías de investigación educativa (descriptivas, experimentales, participativas, y de investigación-acción). *Recimund*, 4(3), 163-170.
<https://recimundo.com/index.php/es/article/view/860/1363>

Hernández, R. y Fernandez, C. (2010). Metodología de la investigación. McGraw - Hill.

Hernández, R.; Fernández, C. y Baptista, P. (2014). Metodología de la investigación. McGraw Hill Education. <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>

Leguía, B. (2007). La formalización de la propiedad rural en el Perú. Período 1996-2006, lecciones aprendidas. *CT: Catastro*, (60), 109-122.
https://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct60/60_5.pdf

Ley N° 31056 - Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización. (2020, 20 de octubre). Congreso de la República. Diario oficial El Peruano. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-amplia-los-plazos-de-la-titulacion-de-terrenos-ocupa-ley-n-31056-1895502-2/>

Matiz, I.; Farías, D. y Rojas, G. (Ed.). (2020). *Formalización y regularización de la propiedad rural y urbana en Brasil, Colombia y Perú: contexto histórico, normativo y de política, actualidad y prospectiva*. Universidad del Externado.

Morales, G. (1994). *La multipropiedad inmobiliaria. El tiempo compartido. Una alternativa para la inversión privada*. Asesorandina.

Morillo, C. (2022). *La seguridad jurídica vía notarial de los contratos privados de compraventa de inmuebles urbanos en Jaén 2021*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio institucional de la Universidad César

Vallejo.

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/104416/Morillo_VCS-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ortiz, I. (2017). *Introducción al Derecho Urbanístico*. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.

Penteado, L. (2008). *Direito das coisas*. Revista dos Tribunais.

Peñailillo, D. (2014). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. Jurídica de Chile.

Peñailillo, D. (2014). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. Jurídica de Chile.

Perez, R. (2021). *Formalización de predios para disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo*. [Tesis de pregrado, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio institucional de la Universidad Señor de Sipán. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/10362/Perez%20Flores%20Roberto%20Miguel.pdf?sequence=1>

Rojina, R. (2012). *Derecho civil mexicano. Bienes, derechos reales y posesión*. Porrúa.

Sánchez, F. (2019). Fundamentos Epistémicos de la Investigación Cualitativa y Cuantitativa: Consensos y Disensos. *Revista Digital de Investigación en Docencia Universitaria*, 13(1), 102-122. <http://www.scielo.org.pe/pdf/ridu/v13n1/a08v13n1.pdf>

Valencia, A. y Ortiz, A. (2012). *Derecho civil. Derechos reales*. Temis.

Valverde, G. (2019). *La Estructura de Formalización en COFOPRI y la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por la SUNARP*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio institucional de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. <https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/4506/BC-TES-TMP-3328.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Varsi, E. (2019). *Tratado de Derechos Reales. Posesión y Propiedad*. Universidad de Lima Fondo Editorial.

Velásquez, L. (2014). *Bienes*. Temis.

- Webb, R., Beuermann, D. y Revilla, C. (2006). *La Construcción del derecho de propiedad: El caso de los asentamientos humanos en el Perú*. Colegio de Notarios de Lima.
- Yamamoto, C. (2022). La formalización de la propiedad predial en el Perú. *Lucerna Iuris Et Investigatio*, 3, 135-145.
<https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/Lucerna/article/view/23908/19255>

Anexos

Anexo 1. Matriz de consistencia

<p style="text-align: center;">TÍTULO</p> <p style="text-align: center;">“El proceso de formalización de bienes inmuebles en zonas geográficas sin notarios de la región Lambayeque”</p>	
<p style="text-align: center;">FORMULACIÓN DEL PROBLEMA</p> <p>¿De qué manera la falta de notarios en las zonas geográficas de la región Lambayeque limita los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, evitando su mantenimiento en la formalidad?</p>	
<p style="text-align: center;">OBJETIVO GENERAL</p> <p>Determinar si la falta de notarios en las zonas geográficas de la región Lambayeque limita los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, evitando su mantenimiento en la formalidad.</p>	
<p style="text-align: center;">Marco Teórico</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Propiedad. 2. Sistemas de transferencias de propiedad. 3. Proceso de formalización de bienes inmuebles. 4. Ley del Notariado. 	<p style="text-align: center;">Trabajo de Campo</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aplicación de guía de entrevista dirigido a 10 abogados especialistas en la materia, específicamente abogados de COFOPRI.
<p style="text-align: center;">OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Analizar el bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios de la región de Lambayeque. 2. Identificar el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque 3. Proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal. 	
<p style="text-align: center;">HIPÓTESIS</p> <p>Hipótesis nula La falta de notarios en las zonas geográficas sin notarios de la región Lambayeque no limita los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, por lo que no evita su mantenimiento en la formalidad.</p> <p>Hipótesis alternativa La falta de notarios en las zonas geográficas sin notarios de la región Lambayeque sí limita los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, evitando su mantenimiento en la formalidad.</p>	
<p style="text-align: center;">VARIABLE INDEPENDIENTE</p> <p>La falta de notarios en las zonas geográficas sin notarios de la región Lambayeque.</p> <p style="text-align: center;">VARIABLE DEPENDIENTE</p> <p>El mantenimiento de los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI.</p>	
<p style="text-align: center;">CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS</p>	

Se entrevistará a 10 abogados especialistas en la materia, específicamente abogados de COFOPRI.

Anexo 2. Instrumento de recolección de información

Tesis: “EL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS GEOGRÁFICAS SIN NOTARIOS DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE”

Instrucciones: Estimado especialista, a continuación, desarrollará la guía de entrevista elaborada para la presente investigación. En ese sentido, su aporte permitirá en la contribución de este trabajo de investigación. Agradezco su participación.

Datos generales:

Nombres y apellidos:

Especialidad:

Cargo:

Fecha:

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar el bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios.

Preguntas:

1. Según Ud. ¿Existe un bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios? ¿Por qué?

2. En el caso de que exista un bajo índice de inscripción de transferencias, ¿este evita su mantenimiento en la formalidad? Fundamente.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque.

Preguntas:

3. ¿Cómo es el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque?

4. Según Ud. ¿cuáles son las consecuencias de no haber notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque? ¿Por qué?

5. ¿El mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles depende de la existencia de oficios notariales? Explique.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal.

Preguntas:

6. Según Ud. ¿Qué se debería modificar, agregar o suprimir en la Ley de Notariado con la finalidad de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en la región de Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de

formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal?

7. Aunado a lo anterior, ¿existen otras alternativas de solución que permitan el mantenimiento en la formalidad de los bien inmuebles accionados por COFOPRI?

Anexo 3. Rúbricas de expertos de instrumentos de recolección de información**CARTA DE INVITACIÓN N° 01**

Chiclayo, 02 de enero de 2023

A quien corresponda:

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

Nos dirigimos a usted con respeto y cordial saludo para informarle que estamos llevando a cabo el desarrollo de una tesis de posgrado con enfoque cualitativo titulada: *“El proceso de formalización de bienes inmuebles en zonas geográficas sin notarios de la región Lambayeque”*. Esta investigación tiene como objetivo obtener el grado de maestro en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial.

El objetivo general de este estudio es determinar si la falta de notarios en las zonas geográficas sin notarios de la región Lambayeque limita los procesos de formalización de bienes inmuebles accionados por COFOPRI, evitando su mantenimiento en la formalidad. Para lograr esto, es necesario elaborar guías de entrevistas que conformen el instrumento de evaluación de esta investigación, las cuales deben ser validadas por expertos, como usted.

Por esta razón, nos complace invitarlo a colaborar con nuestra investigación, brindando su validación como experto del mencionado instrumento de recolección de información. Adjuntamos la guía de entrevista para su evaluación, así como un formato que le permitirá compartir sus apreciaciones sobre cada ítem del instrumento de investigación.

Agradecemos de antemano su colaboración y conocedores de su generosidad y espíritu altruista, esperamos contar con su participación en calidad de experto para validar este instrumento de recolección de datos.

Atentamente,

VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

INSTRUCTIVO PARA LOS EXPERTOS

Indicación: Señor (a) experto, se le solicita su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems de la presente **guía de entrevista**, el mismo que se le hace muestra a continuación, indique de acuerdo con su criterio y experiencia profesional, el puntaje respecto a si la pregunta permite concebir las variables desarrolladas en esta investigación.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado.
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado.
3	Descriptor adecuado.

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- Claridad en la redacción.
- Consistencia lógica y metodológica.

Recomendaciones:

.....

.....

.....

.....

Gracias por su generosa colaboración.

Apellidos y nombres:	
Grado académico:	
Mención:	
Firma:	

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. Según Ud. ¿Existe un bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios? ¿Por qué?				
2. En el caso de que exista un bajo índice de inscripción de transferencias, ¿este evita su mantenimiento en la formalidad? Fundamente.				
3. ¿Cómo es el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque?				
4. Según Ud. ¿cuáles son las consecuencias de no haber notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque? ¿Por qué?				
5. ¿El mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles depende de la existencia de oficios notariales? Explique.				
6. Según Ud. ¿Qué se debería modificar, agregar o suprimir en la Ley de Notariado con la finalidad de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en la región de Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando				

los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal?				
7. Aunado a lo anterior, ¿existen otras alternativas de solución que permitan el mantenimiento en la formalidad de los bien inmuebles accionados por COFOPRI?				

Anexo 4. Guías de entrevistas

Anexo 1. Guía de entrevista

Tesis: “EL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS GEOGRÁFICAS SIN NOTARIOS DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE”

Instrucciones: Estimado especialista, a continuación, desarrollará la guía de entrevista elaborada para la presente investigación, con la finalidad de cumplir con los objetivos específicos planteados en esta investigación. Agradezco su participación.

Datos generales:

Nombres y apellidos: Natividad Rodríguez Torres

Especialidad: Derecho Civil

Cargo: Abogada - COFOPRI

Fecha: 20-12-2022

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar el bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios de la región de Lambayeque.

Preguntas:

1. Según Ud. ¿Existe un bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios? ¿Por qué?

Considero que sí, por que mayormente los beneficiarios de un título de propiedad otorgado por COFOPRI en esas zonas, son de bajos recursos económicos, por lo que, las transferencias posteriores demandan muchos gastos como desplazarse de lugares alejados a las ciudades donde si hay notarios, pagar los servicios de los notarios, pagar los impuestos, y además pagar las inscripciones registrales; razones por las cuales optan por realizar las transferencias con documentos informales, extra registro.

- 2. En el caso de que exista un bajo índice de inscripción de transferencias, ¿este evita su mantenimiento en la formalidad? Fundamente.**

Definitivamente sí, se vuelve a la informalidad, a la inseguridad jurídica, pues el título de propiedad otorgado por COFOPRI es el producto de un saneamiento integral que permite oponer el derecho de propiedad del beneficiario frente a terceros, por lo que las celebraciones de los actos jurídicos posteriores fuera del registro, es muy peligroso porque da pie a que el mismo bien inmueble sea objeto de varias transferencias a la vez a diferentes personas.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque.

Preguntas:

- 3. ¿Cómo es el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque?**

Es muy importante la participación de los notarios en el proceso de formalización de bienes inmuebles, sobre todo en los segundos actos, esto es en las transferencias posteriores al Título de Propiedad otorgado por entidad formalizadora, pues éstos tienen la función de elaborar Escrituras Públicas entre otros instrumentos públicos que tienen la formalidad para ser inscritos en el registro de predios.

- 4. Según Ud. ¿cuáles son las consecuencias de no haber notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque? ¿Por qué?**

Las consecuencias son que en esas zonas se deben estar realizando las transferencias de propiedad con documentos informales que no cumplen los requisitos para ser registrados; por lo tanto, el esfuerzo realizado por el estado es inútil, ya que estas propiedades vuelven a la informalidad.

- 5. ¿El mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles depende de la existencia de oficios notariales? Explique.**

Debido a las normas existentes en nuestro país, a la fecha si es necesario el accionar de los notarios, pues nuestra legislación exige que para poder acceder al

registro de propiedad inmueble las transferencias de propiedad deben realizarse mediante Escrituras Públicas.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal.

Preguntas:

- 6. Según Ud. ¿Qué se debería modificar, agregar o suprimir en la Ley de Notariado con la finalidad de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en la región de Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal?**

En el caso específico de zonas alejadas donde no existen notarias, se debe buscar los mecanismos para que la población beneficiaria de un título de propiedad, en las sucesivas transferencias su acceso al registro sea más fácil; por tal razón considero que se debe ampliar la facultad notarial a otras autoridades del lugar para que a través de éstos se pueda mantener la formalidad de los predios.

- 7. Aunado a lo anterior, ¿existen otras alternativas de solución que permitan el mantenimiento en la formalidad de los bien inmuebles accionados por COFOPRI?**

Así como en algún momento se estableció que algunas transferencias se realizaran directamente en SUNARP a través de formularios registrales, en las zonas donde no hay notarios pero que si puede llegar la SUNARP se podría volver a aplicar este mecanismo para mantenerse en la formalidad las propiedades inmuebles ya formalizadas.



FIRMA

Anexo 1. Guía de entrevista

Tesis: “EL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS GEOGRÁFICAS SIN NOTARIOS DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE”

Instrucciones: Estimado especialista, a continuación, desarrollará la guía de entrevista elaborada para la presente investigación, con la finalidad de cumplir con los objetivos específicos planteados en esta investigación. Agradezco su participación.

Datos generales:

Nombres y apellidos:	Jorge Arturo Siesquen More
Especialidad:	Derecho registral
Cargo:	Asistente legal
Fecha:	21/12/2022

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar el bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios de la región de Lambayeque.

Preguntas:

1. Según Ud. ¿Existe un bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios? ¿Por qué?

Sí, toda vez que COFOPRI como entidad formalizadora de la propiedad informal tiene por objetivo definir la titularidad y otorgar el derecho de propiedad al poseedor debidamente calificado, culminando su labor con la inscripción en el registro de predios, esto quiere decir, que el titular registral goza de todos los beneficios inherentes a su derecho de propiedad inscrito, facultándolo para poder transferir en compra venta, donación, hipoteca, entre otros el predio en cuestión, sin embargo a falta de un notario en su zona geográfica, esto sería limitado ya que carecería de formalidad y legalidad.

2. En el caso de que exista un bajo índice de inscripción de transferencias, ¿este evita su mantenimiento en la formalidad? Fundamente.

Sin duda alguna, el hecho de que un titular se vea limitado en lograr inscribir las transferencias de su propiedad, conllevaría a que opte a utilizar mecanismos informales, ya que no contarían con un notario que garantice la autenticidad y brinde la seguridad jurídica respectiva sobre los actos ejecutados con el predio en cuestión, tales como una transferencia de compra venta, entre otros.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque.

Preguntas:

3. ¿Cómo es el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque?

En referencia, a la formalización de la propiedad informal ejecutada por COFOPRI, el nivel de incidencia de los notarios es casi nula, ya que, para acreditar la posesión, de acuerdo al marco legal vigente se solicitan documentos simples tales como recibos de agua, luz, incluso documentos privados en el que conste la transferencia del bien inmueble, es decir, no existe la exigencia de documentos en lo que intervenga un notario directamente.

4. Según Ud. ¿cuáles son las consecuencias de no haber notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque? ¿Por qué?

Al respecto, debo indicar que en principio un notario es el profesional competente y encargado de revestir de valor jurídico la voluntad de las personas respecto a determinados actos, generando instrumentos públicos que podrán producir los efectos jurídicos que corresponda, coadyuvando de esta manera el tránsito de la legalidad. En consecuencia, podría indicar que la falta de notarios en ciertas zonas geográficas de la región Lambayeque, ocasiona que los actos celebrados entre las partes, carezcan del valor jurídico antes mencionado, ya que estarían cargados de vicios de ilegalidad, no lográndose su inscripción en los registros públicos, el mismo que se encarga de brindar la seguridad jurídica correspondiente.

5. ¿El mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles depende de la existencia de oficios notariales? Explique.

En efecto, la existencia de oficios notariales contribuyen a la formalidad de los bienes inmuebles, ya que estos operan como empresas proveedoras de servicios notariales a través de las cuales los notarios actúan como agentes imparciales en un ampliamente demandado mercado de servicios notariales, que ofrece fe pública y seguridad jurídica respecto a los actos, hechos y circunstancias que presencie.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal.

Preguntas:

6. Según Ud. ¿Qué se debería modificar, agregar o suprimir en la Ley de Notariado con la finalidad de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en la región de Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal?

Considero que la principal reforma que se debería ejecutar es respecto a la cantidad de plazas y notarios que deben existir en una determinada zona geográfica, ya que a la fecha es evidente la necesidad de incrementar en el país la cantidad de notarios, si bien es cierto disminuiría la demanda por los servicios notariales pero aumentaría los beneficios en los usuarios y/o población, significando disminución en los precios, mayor competencia y rapidez en las transacciones que se ejecutan ante los notarios, considero que una de las principales limitaciones para formalizar y hacer uso de los servicios notariales por parte de los usuarios, son los costos que en su mayoría son elevados, considerando que actualmente cada notario tiene la libertad de establecer los costos de los servicios notariales que oferta a los usuarios demandantes de fe pública y seguridad jurídica. Asimismo, en forma relativa al aumentar una población, las transacciones comerciales se ven incrementadas por el tráfico comercial, trayendo como consecuencia, que si no se crean nuevas plazas notariales, la demanda por

el servicio se incrementa y suben los precios, al mismo tiempo que se deteriora la calidad del servicio. Esta propuesta trae consigo una serie de beneficios para los usuarios, tales como menos costos en la transacción, incentivaría la formalización económica y mejorar el índice de seguridad jurídica.

7. Aunado a lo anterior, ¿existen otras alternativas de solución que permitan el mantenimiento en la formalidad de los bien inmuebles accionados por COFOPRI? Al respecto, un breve comentario al reglamento de la Ley N° 31056, a través de la cual se hace referencia sobre los que reciban su título de propiedad, el mismo que procederá inscribirse en el registro de propiedad inmueble, se establezca con la carga de no poder vender ni transferir el predio por el plazo de 05 años, en ese sentido considero que dicha acotación a la función formalizada de COFOPRI sobre los bienes del estado, conlleva a mantener la formalidad de los mismo en el tiempo, evitando de esta forma el tráfico de terrenos, de una y otra forma esta medida disuasiva conlleva a colaborar con la legalidad y seguridad jurídica que se requiere actualmente, ya que no basta con otorgar y reconocer el derecho del poseedor, sino de velar porque su propiedad no se vea vulnerada o afectada por actos fraudulentos.



FIRMA

Anexo 1. Guía de entrevista

Tesis: "EL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS GEOGRÁFICAS SIN NOTARIOS DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE"

Instrucciones: Estimado especialista, a continuación, desarrollará la guía de entrevista elaborada para la presente investigación, con la finalidad de cumplir con los objetivos específicos planteados en esta investigación. Agradezco su participación.

Datos generales:

Nombres y apellidos: Miriam Misuki Hashimoto Tadeo

Especialidad: Derecho Civil

Cargo: Abogada - Cofopri

Fecha: 21 / 12 / 2022

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar el bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios de la región de Lambayeque.

Preguntas:

1. Según Ud. ¿Existe un bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios? ¿Por qué?
Si existe un bajo índice de inscripción por parte de Sunarp de la transferencia de bienes formalizados por cofopri en estas zonas por motivos en razón a qué Registros Públicos busca en primer lugar salvaguardar la seguridad jurídica que implica una transferencia de bienes inmuebles y sobre todo si los mismos son efectuados por cofopri. Situación que no se da en estas zonas por motivo que toda transferencia realizada ante Notario Público implica una presunción de revisión de los requisitos legales que se requieren para efectuar una transferencia de propiedad. El notario público para efectuar una transferencia de propiedad

inmueble verifica el área, colindancias y medidas perimétricas. Esto es determina con exactitud el predio materia de transferencia. Por lo que Registros Públicos ante la solicitud de inscripción de un parte notarial tiene por acreditado el cumplimiento de los requisitos legales y la verificación por el Notario lo que dota de garantía y seguridad a la transferencia realizada. Por el contrario al no contar con un notario y dada la transferencia realizada por cofopri este organismo solo se ciñe el cumplimiento de sus normas que no revisten un análisis exhaustivo referente a la propiedad siendo que para cofopri basta la inscripción como poseedor de un predio para que posteriormente y transcurrido el plazo legal sin mediar oposición tener como propietario a dicho poseedor. Situación completamente diferente a la realizada por el notario en una transferencia de propiedad predial.

2. En el caso de que exista un bajo índice de inscripción de transferencias, ¿este evita su mantenimiento en la formalidad? Fundamente.

Desde luego está situación evita que estás transferencias se mantengan en la formalidad, por cuánto de no realizarse la inscripción la seguridad jurídica que tenga el comprador del inmueble será absolutamente nula. Teniendo en cuenta que toda transferencia que goce de inscripción registral primara o prevalecera frente a cualquier transferencia que se haga y no se inscriba en Sunarp. Por este motivo necesariamente toda inscripción que cofopri realice debería contar con el apoyo y verificación del notario de la zona a titular o en defecto de ello del notario más próximo y de esta forma la propiedad acceda al registro público y los beneficios que ello acarrea.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque.

Preguntas:

3. ¿Cómo es el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque?

El nivel de incidencia es bajo considerando que el Notario no cuenta con competencia como la que cuenta Cofopri para formalizar una propiedad

El notario en Lambayeque cuenta con competencia para realizar prescripciones adquisitivas de dominio, procedimientos de título supletorio, rectificación de áreas y linderos, etc. Pero los mismos no conllevan en si el proceso de formalización de una propiedad que consiste en que un predio sin inscripción llegué a inscribirse en Registros Públicos por el hecho de cumplir ciertos requisitos legales. Por ello el nivel de incidencia del notario es bajo o casi nulo en cuanto a este tipo de procesos.

4. Según Ud. ¿cuáles son las consecuencias de no haber notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque? ¿Por qué?

En primer lugar se presta al otorgamiento de documentos por parte de malos jueces de paz que aseguran que tal persona es posesionario o propietario de un predio sin serlo.

En segundo lugar la falta de notario implica que jueces de paz otorguen documentos como escrituras imperfectas o minutas celebrando actos de transferencia de propiedad sin verificar la calidad de poseedores y/ o propietarios de quienes figuran como vendedores de un predio, generando con ello estafas en las compraventas de bienes inmuebles

Finalmente por el hecho de no existir notario en determinadas zonas geográficas muchas veces no puede expedirse un documento formal como lo es una escritura pública que accede al registro público de forma rápida y permite una mejor transferencia de la propiedad predial.

5. ¿El mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles depende de la existencia de oficios notariales? Explique.

En buena cuenta si porque es el notario el profesional en derecho encargado de revisar la identidad de los otorgantes y el cumplimiento de los requisitos legales para la transferencia de una propiedad predial generando con ello su acceso al registro público y otorgando de buena cuenta seguridad jurídica al propietario inscrito, que prevaleciera su derecho como tal frente a cualquier otro que alegue ser dueño del predio y/o terreno. Por ende para mantener la formalidad de los bienes muebles es necesario que aún cuando se trate de un proceso de

formalización de propiedad el notario público tenga que intervenir agilizando con ello el trabajo del Registrador Público.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal.

Preguntas:

6. Según Ud. ¿Qué se debería modificar, agregar o suprimir en la Ley de Notariado con la finalidad de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en la región de Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal?
 Para agilizar el mercado inmobiliario se necesita agregar facultades legales que permita al Notario previo cumplimiento y verificación de documentos de fecha cierta y por un periodo razonable de tres años, que cierto propietario de un terreno no inscrito pueda acceder al Registro Público reemplazando a la inmatriculación. Con ello se generaría que puedan inscribirse una multiplicidad de predios generando compraventas seguras e inscritas para que el cambio de titularidad sea mucho más rápido. No obstante que por el corto periodo se debe intimar al Notario que verifique bien dichos requisitos bajo responsabilidad civil, penal y administrativa, garantizando con ello un correcto desenvolvimiento.
 Para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble resulta indispensable modificar la ley del notariado en el sentido que una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales por parte de personal de COFOPRI en última instancia y previa a su inscripción registral la verificación del expediente generado necesariamente deberá contar con la autorización expresa y por escrito del Notario cercano o más próximo de la ubicación del predio a formalizar y una vez contada con la opinión favorable del Notario se proceda a la inscripción registral del inmueble.
7. Aunado a lo anterior, ¿existen otras alternativas de solución que permitan el mantenimiento en la formalidad de los bien inmuebles accionados por COFOPRI?

En mi opinión no existen otras alternativas de solución considerando que es el Notario el profesional conocedor en temas de transferencia de propiedad y formalización de bienes inmuebles.



FIRMA

Anexo 1. Guía de entrevista

Tesis: "EL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS GEOGRÁFICAS SIN NOTARIOS DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE"

Instrucciones: Estimado especialista, a continuación, desarrollará la guía de entrevista elaborada para la presente investigación, con la finalidad de cumplir con los objetivos específicos planteados en esta investigación. Agradezco su participación.

Datos generales:

Nombres y apellidos:

Ricardo Guillermo Luzquinos Rodríguez.

Especialidad:

Civil - comercial - Constitucional.

Cargo:

Apogado de litigios en Entidad Estatal.

Fecha:

19-12-2022.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar el bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios de la región de Lambayeque.

Preguntas:

1. Según Ud. ¿Existe un bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios? ¿Por qué?

Si. Las razones son diversas: costos altos, lejanía del lugar de residencia respecto a la Of. SUNARP, falta de conocimiento sobre la prioridad del Registro, entre otros.

2. En el caso de que exista un bajo índice de inscripción de transferencias, ¿este evita su mantenimiento en la formalidad? Fundamente.

Si. Por las razones expuestas, se genera informalidad en las transferencias sucesivas. La compra venta

de la propiedad o las sucesiones por muerte del propietario, dejan nuevamente en situación incierta al predio.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque.

Preguntas:

3. ¿Cómo es el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque?

Se puede decir que los notarios tienen una laguna los repite, entre otros, respecto de sus competencias, relacionado a trámites que necesitan para iniciar y concluir el proceso de formalización de uno o varios predios.

4. Según Ud. ¿cuáles son las consecuencias de no haber notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque? ¿Por qué?

Puede haber razones distintas: algunos argumentan que hay muchos notarios, otros, que hay pocos. Pero los Notarios deberían tener obligatoriamente, su atención a las zonas más alejadas.

5. ¿El mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles depende de la existencia de oficios notariales? Explique.

Si. Para efectos de la elaboración de Minutas y elevación a Escritura Pública, sucesiones Intestadas, leguizaciones, varios, entre otros.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal.

Preguntas:

6. Según Ud. ¿Qué se debería modificar, agregar o suprimir en la Ley de Notariado con la finalidad de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en la región de Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal?

La obligatoriedad de que se establezca el desplazamiento de los Notarios a cada Centro Poblado, caserio, etc. del lugar donde prestarse el servicio, en atención a visitas o comisiones coordinadas con las autoridades del lugar a visitar. Estas comisiones pueden ser

de la Junta de Regidores.

7. Aunado a lo anterior, ¿existen otras alternativas de solución que permitan el mantenimiento en la formalidad de los bien inmuebles accionados por COFOPRI?

Si. En los centros indicados. Debería establecerse Comités de Visitas de Notarios y SENARP en todos los pueblos que comprendan sobre una jurisdicción predeterminada en un Anexo de la Ley del Notariado.


FIRMA

1
2000

Anexo I. Guía de entrevista

Tesis: "EL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS GEOGRÁFICAS SIN NOTARIOS DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE"

Instrucciones: Estimado especialista, a continuación, desarrollará la guía de entrevista elaborada para la presente investigación, con la finalidad de cumplir con los objetivos específicos planteados en esta investigación. Agradezco su participación.

Datos generales:

Nombres y apellidos: Gloria Victoria Vera Ortega
 Especialidad: Especialista en saneamiento físico-legal
 Cargo: Profesional II
 Fecha: 21/12/2022

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar el bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios de la región de Lambayeque.

Preguntas:

1. Según Ud. ¿Existe un bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios? ¿Por qué?

Si, en primer lugar por la falta de conocimiento de los pobladores de que las compraventa de inmuebles deben perfeccionarse con las escrituras públicas y en segundo lugar por la peregrinidad que implica lograr la inscripción registral.

2. En el caso de que exista un bajo índice de inscripción de transferencias, ¿este evita su mantenimiento en la formalidad? Fundamente.

Definitivamente si, en la mayoría de los casos las personas por su bajo nivel cultural, consideran que para las transferencias de inmuebles sólo es necesario un contrato privado de compraventa y que no necesitan una escritura pública, lo

que ocasiona que continuen en la informalidad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque.

Preguntas:

3. ¿Cómo es el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque?

De los pueblos formalizados en la región Lambayeque, se aprecia que existe un bajo nivel de pobladores que cuentan con escrituras públicas notariales.

4. Según Ud. ¿cuáles son las consecuencias de no haber notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque? ¿Por qué?

Una de las consecuencias es que se desalienta a los pobladores a formalizar sus transferencias con una escritura pública, ya que hace más difícil que puedan encontrar un notario en su localidad.

5. ¿El mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles depende de la existencia de oficios notariales? Explique.

Definitivamente sí, porque sólo las escrituras públicas son las que son objeto de inscripción registral, la función notarial es importantísima para el mantenimiento de la formalidad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal.

Preguntas:

6. Según Ud. ¿Qué se debería modificar, agregar o suprimir en la Ley de Notariado con la finalidad de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en la región de Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal?

Considero que las notarías también deberían tener competencias sobre los predios rurales, así se agilizaría el mercado inmobiliario.

7. Aunado a lo anterior, ¿existen otras alternativas de solución que permitan el mantenimiento en la formalidad de los bien inmuebles accionados por COFOPRI?

Considero que es necesario realizar campañas de difusión de cultura registral, es necesario educar a la población con conocimientos básicos incidiendo en que para todas las transferencias son necesarias las escrituras públicas y que a fin de salvaguardar su propiedad es necesario lograr la inscripción registral de las mismas.


FIRMA

Anexo I. Guía de entrevista

Tesis: "EL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS GEOGRÁFICAS SIN NOTARIOS DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE"

Instrucciones: Estimado especialista, a continuación, desarrollará la guía de entrevista elaborada para la presente investigación, con la finalidad de cumplir con los objetivos específicos planteados en esta investigación. Agradezco su participación.

Datos generales:

Nombres y apellidos: MARITA AURORA MORDONO ABAD

Especialidad: ABOGADO

Cargo: ABOGADO DE FORMALIZACIÓN INTEGRAL - COFOPRI

Fecha: 28/12/2022

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar el bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios de la región de Lambayeque.

Preguntas:

1. Según Ud. ¿Existe un bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios? ¿Por qué?

SI, PORQUE LOS POBLADORES DE ESTAS ZONAS NO CUENTAN CON RECURSOS SUFICIENTES PARA TRAS-
LADARSE HASTA LOS LUGARES DONDE HAY NOTARIOS
NI TAMPOCO TIENEN LA CAPACIDAD ECONÓMICA PARA ASUMIR
LOS COSTOS.

2. En el caso de que exista un bajo índice de inscripción de transferencias, ¿este evita su mantenimiento en la formalidad? Fundamente.

SI, PORQUE EL REGISTRO PUBLICITA LOS ACTOS DE
TRANSFERENCIAS Y ASÍ SON LOS NUEVOS TITULARES

DEL BIEN, TANTANDO EL HISTORIAL DE LA SECUEN-
CIA DE LAS TRANSFERENCIAS, LO QUE DA SEGURIDAD JURIDICA.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque

Preguntas:

3. ¿Cómo es el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque?

EL NIVEL DE INCIDENCIA ES BAJO, EN ALGUNOS
CASOS POR LA LEJANÍA DE LAS NOTARIAS Y EN OTROS
POR LOS COSTOS QUE SON MUY ALGEBITROS PARA
LAS POBLACIONES MAS LEJANAS.

4. Según Ud. ¿cuáles son las consecuencias de no haber notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque? ¿Por qué?

LA INFORMALIDAD DE LAS TRANSFERENCIAS, LA
INSEGURIDAD JURIDICA DE LOS ADQUIRENTES DEL
BIEN, PORQUE LA INFORMALIDAD TRAEDORDEN
Y PUEDE DARSE LA MULTIPLICIDAD DE VENTAS DEL MISMO BIEN
A DIFERENTE ADQUIRENTE

5. ¿El mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles depende de la existencia de oficios notariales? Explique.

ACTUALMENTE SI, PORQUE NO EXISTE OTRO MECANISMO
QUE NOS PROPORCIONE LA FORMALIDAD QUE SE REQUIERE
PARA QUE LAS TRANSFERENCIAS SE ENCAMINEN A LA
INSCRIPCION REGISTRAL Y POR ENDE A LA SEGURIDAD JURIDICA.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal.

Preguntas:

6. Según Ud. ¿Qué se debería modificar, agregar o suprimir en la Ley de Notariado con la finalidad de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en la región de Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencia de propiedad inmueble de modo informal?

EN LA LUCHA POR LA DISMINUCIÓN DE LA INFORMALIDAD TAMBIÉN DEBEN ESTAR INVOLUCRADOS LOS NOTARIOS. EN CONSECUENCIA, SE PODRÍA INCORPORAR EN SU LEY O EN UNA LEY INDEPENDIENTE QUE LOS NOTARIOS

7. Aunado a lo anterior, ¿existen otras alternativas de solución que permitan el mantenimiento en la formalidad de los bien inmuebles accionados por COFOPRI?

SE PUEDE IMPLEMENTAR FORMULARIOS DE TRANSFERENCIA QUE SEAN FIRMADOS POR VERIFICADORES DE LA SUNARP QUIENES DE FE DE LA TRANSFERENCIA.

IMPLEMENTAR DENTRO DE SU JURISDICCIÓN Y EN NÚCLEOS TERRITORIALES ESTRATÉGICOS OFICINAS DE ATENCIÓN Y RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS PARA REALIZAR TRANSFERENCIAS, FACILITANDO EL ACCESO A LAS POBLACIONES ALEJADAS. SUNARP A ELLO, RESPECTO A LOS COSTOS TAMBIÉN PODRÍA IMPLEMENTAR SE COSTOS CON TARIFA SOCIAL.



FIRMA

Anexo 1. Guía de entrevista

Tesis: “EL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS GEOGRÁFICAS SIN NOTARIOS DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE”

Instrucciones: Estimado especialista, a continuación, desarrollará la guía de entrevista elaborada para la presente investigación, con la finalidad de cumplir con los objetivos específicos planteados en esta investigación. Agradezco su participación.

Datos generales:

Nombres y apellidos:	Pedro Alonso De Loayza Tantaleán
Especialidad:	Abogado
Cargo:	Abogado PAL -COFOPRI
Fecha:	20 – 12 -2022

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar el bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios de la región de Lambayeque.

Preguntas:

1. Según Ud. ¿Existe un bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios? ¿Por qué?

Dicha situación se presenta debido a que la población que habita en dichos lugares, a falta de un notario público cerca de su localidad, tienen por costumbre arraigada la de celebrar cualquier tipo de contrato o transacción ante el juez de paz, a quien tienen identificado como su máxima autoridad; no obstante ello, los ciudadanos actualmente tienen pleno conocimiento de la seguridad jurídica que les garantiza una inscripción en SUNARP, en tanto que el título de propiedad otorgado por COFOPRI se encuentra debidamente registrado.

2. En el caso de que exista un bajo índice de inscripción de transferencias, ¿este evita su mantenimiento en la formalidad? Fundamente.

Si el índice de inscripción de transferencias es bajo, ello si repercute directamente en su mantenimiento en la formalidad, en tanto que, el bien inmueble podría ser susceptible de transferencia tras transferencia, pero al no hacerse con toda la formalidad prescrita por ley, se irá perdiendo esa seguridad jurídica que otorga la publicidad del registro; el único que lo tendrá garantizado será aquel primer titular a quien COFOPRI tituló.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque.

Preguntas:

3. ¿Cómo es el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque?

En el proceso de formalización como tal, ejecutado por COFOPRI, la incidencia de la competencia notarial va ligada en mayor parte a que el ciudadano, que pretende ser beneficiado por un título de propiedad, dentro de los documentos con los que busca sustentar su derecho, puede presentar minutas, escrituras, contratos o cualquier otro documento que haya podido tener intervención de un notario; no obstante, ello no significa que dichos documentos con intervención notarial sean requisitos esenciales para la obtención del título de propiedad.

4. Según Ud. ¿cuáles son las consecuencias de no haber notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque? ¿Por qué?

Las consecuencias son que se seguirán realizando los diversos actos jurídicos o transacciones de manera informal, pues no estarán revestidos de la forma prescrita en la ley, es decir, en estos lugares se seguirán realizando los actos de disposición de sus bienes inmuebles conforme a los usos y costumbres de su localidad y por ende los mismos no garantizarán la seguridad jurídica que se necesita.

5. ¿El mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles depende de la existencia de oficios notariales? Explique.

Considero que en nuestro país si es muy necesario para el mantenimiento de la formalidad la función notarial, dado que nuestra normativa ha previsto, para la

realización de actos jurídicos respecto de bienes inmuebles, que estos se lleven a cabo a través de la forma prescrita en la ley, siendo necesaria la intervención de la función notarial.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal.

Preguntas:

6. Según Ud. ¿Qué se debería modificar, agregar o suprimir en la Ley de Notariado con la finalidad de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en la región de Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal?

Más allá de realizar alguna modificación a la Ley del Notariado, lo que correspondería, en primer lugar, es realizar las gestiones pertinentes para que la función notarial llegue y sea de fácil acceso en los lugares donde actualmente su presencia es casi nula; sumado a ello, es preciso que los pobladores de estos lugares puedan tener mayor conocimiento respecto a los beneficios de realizar los diversos actos jurídicos, a través de la función notarial.

7. Aunado a lo anterior, ¿existen otras alternativas de solución que permitan el mantenimiento en la formalidad de los bien inmuebles accionados por COFOPRI? En nuestro país la seguridad jurídica la otorga la publicidad del registro, en consecuencia, es muy importante y hasta cierto punto indispensable la función del notario, sobre todo respecto de los bienes inmuebles, dado que nuestra normativa prevé la celebración de actos jurídicos en la forma prescrita por la ley, de tal forma que esta pueda ser ingresada e inscrita en el registro correspondiente.



PEDRO ALONSO DE LOAYZA TANTALEAN

Anexo 1. Guía de entrevista

Tesis: “EL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS GEOGRÁFICAS SIN NOTARIOS DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE”

Instrucciones: Estimado especialista, a continuación, desarrollará la guía de entrevista elaborada para la presente investigación, con la finalidad de cumplir con los objetivos específicos planteados. Agradezco su participación.

Datos generales:

Nombres y apellidos: **Jorge Humberto Barandiarán Falla**

Especialidad: Derecho Civil

Cargo: Abogado - COFOPRI

Fecha: 21 / 12 / 2022

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar el bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios de la región de Lambayeque.

Preguntas:

1. Según Usted ¿Existe un bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios? ¿Por qué?
 Pienso que sí, debido al costo que implica trasladarse a una ciudad donde exista una notaría, además de los costos de pagos de impuestos, cobros de notario, inscripción registral y otros que en muchos casos las partes no pueden asumir, es por eso que recurren a celebrar sus actos de transferencia con documentos privados que no cumplen la formalidad para ser inscritos en el registro de predios.
2. En el caso de que exista un bajo índice de inscripción de transferencias, ¿este evita su mantenimiento en la formalidad? Fundamente.
 Considero que sí, porque si bien en nuestro país no tenemos aún un registro de propiedad constitutivo de derechos, entiendo que la inversión que hace el Estado

a través de sus diversas instituciones como COFOPRI para que formalicen las propiedades, busca lograr en algún momento que las inscripciones registrales sean obligatorias, por lo que, si no se pone un candado a las transferencias posteriores a un título de propiedad, nunca se va a lograr avanzar en la formalización de la propiedad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque.

Preguntas:

3. ¿Cómo es el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque?

Teniendo en cuenta, que los notarios públicos, en cuanto a los procesos de formalización de la propiedad inmueble, solamente tienen competencia para declarar el derecho de propiedad mediante los procedimientos de prescripciones adquisitiva de dominio y título supletorio, considero que es poca su incidencia en los procesos de formalización. En lo que sí considero que tienen mucha incidencia es en los segundos actos, es decir, en las transferencias realizadas con posterioridad a la titulación.

4. Según Usted ¿cuáles son las consecuencias de no haber notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque? ¿Por qué?

Veo como principal consecuencia, el hecho de que la inversión que realiza el Estado Peruano a través de los programas de formalización, se vea truncado, pues de nada sirve tanta inversión si no se mantiene el predio en la formalidad; y, lamentablemente en las zonas donde no hay notarios, los beneficiarios de un título de propiedad cuando van a transferir lo hacen con documentos privados que no revisten de las formalidades para ser inscritos, esto debido a que darle las formalidades a dicho documento demanda muchos gastos.

5. ¿El mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles depende de la existencia de oficios notariales? Explique.

Actualmente sí, pues con las leyes que tenemos, los accesos al Registro de Predios, se hace a través de instrumentos públicos mayormente elaborados por los notarios públicos, quienes los revisten de la debida formalidad; por lo que en los lugares donde no se cuenta con notarios, es mas alto el riesgo de que los predios caigan nuevamente en la informalidad.

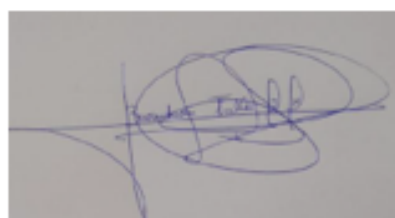
OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal.

Preguntas:

6. Según Usted ¿Qué se debería modificar, agregar o suprimir en la Ley de Notariado con la finalidad de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en la región de Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal?
- Mas que una modificación a la ley del notariado, creo que se debería dar facultades a Registros Públicos para que en los casos de predios ya formalizados ya sea por COFOPRI o por otra entidad formalizadora, las transferencias posteriores de esos inmuebles se realice directamente en SUNARP, pues creo que dicha institución está dotada de toda la capacidad logística para poder dar fe de los actos de transferencia, más aún si ellos tienen la tecnología requerida y hasta oficinas itinerantes para que los pobladores de las zonas sin notarios puedan inscribir directamente sus transferencias ante Registros Públicos.
7. Aunado a lo anterior, ¿existen otras alternativas de solución que permitan el mantenimiento en la formalidad de los bien inmuebles accionados por COFOPRI?

Para mí la alternativa es que se le otorgue facultades a SUNARP para que las transferencias de predios posteriores a un título de propiedad, se realice directamente ante esa institución; sin embargo, esta función también podría asumirla COFOPRI, teniendo en cuenta que el artículo 2° del Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA lo obliga a este organismo al **mantenimiento de la propiedad dentro de la formalidad**.



FIRMA

Anexo 1. Guía de entrevista

Tesis: “EL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS GEOGRÁFICAS SIN NOTARIOS DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE”

Instrucciones: Estimado especialista, a continuación, desarrollará la guía de entrevista elaborada para la presente investigación, con la finalidad de cumplir con los objetivos específicos planteados. Agradezco su participación.

Datos generales:

Nombres y apellidos: **Vieyra Veruska Alcántara Huertas**

Especialidad: **Derecho Civil**

Cargo: **Abogada - COFOPRI**

Fecha: **21 / 12 / 2022**

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar el bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios de la región de Lambayeque.

Preguntas:

1. Según Usted ¿Existe un bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios? ¿Por qué?

Sí, considero que sí existe un bajo índice de inscripción en Sunarp de las transferencias de bienes formalizados por COFOPRI en estas zonas, ya que, al no existir notarios, los pobladores tienen la costumbre de recurrir a las autoridades del pueblo para que den fe de sus actos que celebran, como los jueces de paz, jefes de rondas campesinas, etc., plasmando su voluntad en documentos que no revisten la formalidad para su inscripción registral.

2. En el caso de que exista un bajo índice de inscripción de transferencias, ¿este evita su mantenimiento en la formalidad? Fundamente.

Por supuesto que sí, ya que, si bien en el Perú las inscripciones registrales no son obligatorias, éstas sí te dan seguridad jurídica frente a terceros; además, si el Estado ha invertido tanto en otorgarles un título de propiedad formalizado, esto les da un valor agregado a su vivienda que les va a permitir ser objeto de una serie de beneficios y, por ende, que mejoren su calidad de vida. Por ello, si las transferencias posteriores al título no se registran, se vuelve a la informalidad y cae en saco roto la inversión hecha por el Estado.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque.

Preguntas:

3. ¿Cómo es el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque?

Considero que los notarios contribuyen mucho a que se mantenga la propiedad en la formalidad, ya que éstos actúan en los segundos actos, esto es, en las transferencias realizadas con posterioridad a la titulación de los predios; sin embargo, en los actos propiamente de declaración de propiedad no tienen competencia más que en los procedimientos de prescripciones adquisitiva de dominio, pues la función de formalización, de acuerdo a ley, la tienen los organismos formalizadores como COFOPRI, Gobiernos Regionales y Municipalidades.

4. Según Usted ¿cuáles son las consecuencias de no haber notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque? ¿Por qué?

Las consecuencias es que no se avanza en el proceso de formalización que viene ejecutando el Estado Peruano a través de su diferentes entidades, ya que en las zonas donde no hay notarios los actos de transferencias de propiedades inmuebles acostumbran a realizarlas con simples documentos informales que no reconocen

ningún derecho de propiedad y mucho menos acceden al Registro de Propiedad Inmueble; por lo tanto, el objetivo del Estado de lograr formalizar a más propietarios, se ve interrumpida.

5. ¿El mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles depende de la existencia de oficios notariales? Explique.

Con el marco legal que tenemos vigente, definitivamente sí, pues una vez que el propietario es reconocido como tal con un título de propiedad otorgado por la autoridad competente, para que esta propiedad se mantenga en la formalidad se deben inscribir en el Registro de Propiedad Inmueble correspondiente las sucesivas transferencias, lo que no está ocurriendo en las zonas donde no existen notarios, ya que los gastos de formalización les resultan muy elevados a las partes intervinientes.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal.

Preguntas:

6. Según Usted ¿Qué se debería modificar, agregar o suprimir en la Ley de Notariado con la finalidad de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en la región de Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal?

Considero que la solución no está en modificar la Ley del Notariado, sino que se debe determinar quien realmente está obligado a verificar que los predios se mantengan en la formalidad, pues de una simple lectura del artículo 2° del Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA se infiere que esta tarea le correspondería a COFOPRI; sin embargo, a este organismo no se le ha dotado de la competencia para dar fe de los actos de disposición de bienes inmuebles una vez ya formalizados, ya que a la fecha son los notarios los que dan fe de estas transferencias, lo que conlleva costos (impuestos municipales, gastos notariales, gastos de inscripción registral, traslados al lugar donde queda la notaría, etc.) que

los interesados muchas veces no pueden cubrir, por lo que ven más fácil transferir con documentos informales.

7. Aunado a lo anterior, ¿existen otras alternativas de solución que permitan el mantenimiento en la formalidad de los bien inmuebles accionados por COFOPRI? Desde mi punto de vista, considero que si en el artículo 2° del Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA se le asigna a COFOPRI la función de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida el Programa de Formalización de la Propiedad y su **mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional**, debe ser este organismo el que se encargue de dar fe y asegurarse que las transferencias posteriores de predios ya formalizados, sigan en la formalidad.



FIRMA

Anexo 1. Guía de entrevista

Tesis: “EL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS GEOGRÁFICAS SIN NOTARIOS DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE”

Instrucciones: Estimado especialista, a continuación, desarrollará la guía de entrevista elaborada para la presente investigación, con la finalidad de cumplir con los objetivos específicos planteados en esta investigación. Agradezco su participación.

Datos generales:

Nombres y apellidos:	William Robert Guzmán Anacleto
Especialidad:	Abogado
Cargo:	Abogado de Formalización Integral - COFOPRI
Fecha:	20.12.2022

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar el bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes inmuebles que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios de la región de Lambayeque.

Preguntas:

1. Según Ud. ¿Existe un bajo índice de inscripción en SUNARP de las transferencias de bienes que fueron formalizados por COFOPRI, en zonas geográficas sin notarios? ¿Por qué?

Sí, es bajo el índice de transferencias en las zonas donde no existe notarias, básicamente por criterios sociales y económicos, dado cuenta que en aquellos lugares las transferencias se efectúan ante el juez de paz de la localidad o validada por abogado, los cuales carecen de efecto legal para su inscripción en SUNARP. También es importante señalar lo complicado que resulta para el ciudadano rural por el tema económico, trasladarse hasta las zonas de provincia donde existe notario público.

2. **En el caso de que exista un bajo índice de inscripción de transferencias, ¿este evita su mantenimiento en la formalidad? Fundamente.**

Básicamente se vuelve a la informalidad; puesto que, pese a estar debidamente formalizados mediante un título de propiedad otorgado por COFOPRI, la no inscripción de transferencias nos convierte en informales, impidiendo mantener la regulación del suelo o mejor dicho el planeamiento del crecimiento de la ciudad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque.

Preguntas:

3. **¿Cómo es el nivel de incidencia de las competencias notariales en el proceso de formalización de la propiedad inmueble en la región de Lambayeque?**

La Formalización de la propiedad informal en sí, es competencias de las instituciones a cargo, como son las municipalidades provinciales y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, la competencia notarial tiene incidencia en los segundos actos, vale decir en las transferencias posteriores, cuyo acápite se descifra en las interrogantes precedentes.

4. **Según Ud. ¿cuáles son las consecuencias de no haber notarios en ciertas zonas geográficas de la región de Lambayeque? ¿Por qué?**

Debido a la crisis económica que viene atravesando el país desde hace muchos años evidencia la precariedad de nuestro sistema informal, en ciudades pequeñas existe escaso tráfico de transferencias y actos notariales los cuales impiden que se mantengan económicamente las mismas.

5. **¿El mantenimiento en la formalidad de los bienes inmuebles depende de la existencia de oficios notariales? Explique.**

En parte, hay que tener en cuenta que lo más importante es generar conductas reguladoras en la población, orientar lo imprescindible que resulta mantener los segundos actos para mantener la formalidad; sin embargo, los problemas económicos por los montos de pago en las notarías, genera un problema real para el poblador que necesita urgente regulación.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Proponer una mejora en la Ley de Notariado a fin de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal.

Preguntas:

- 6. Según Ud. ¿Qué se debería modificar, agregar o suprimir en la Ley de Notariado con la finalidad de promover la mayor agilización del mercado inmobiliario en la región de Lambayeque, especialmente para complementar el proceso de formalización de la propiedad inmueble, cuando los propietarios ejecutan acciones de transferencias de propiedad inmueble de modo informal?**

Se requiere mecanismo que impulsen la formalización de las transferencias informales, sobre todo en cuanto a transferencias que cuentan con firmas legalizadas ante juez de paz con una antigüedad de más de 10 años, otorgarles la legalidad mediante la declaración de parte; o en su defecto impulsar el eficaz proceso de prescripción adquisitiva de dominio en vía notarial, muy escaso en la región Lambayeque.

- 7. Aunado a lo anterior, ¿existen otras alternativas de solución que permitan el mantenimiento en la formalidad de los bien inmuebles accionados por COFOPRI?**

La transferencia de derechos de bienes inmuebles en el Perú, en un momento sólo requería la validación de un abogado acreditado como verificador en SUNARP, facilitó el tráfico inmobiliario; a su vez, obligó a las notarias ajustar el valor de sus costos. La excelente labor efectuada por COFOPRI no puede verse afectada por variables legales, sociales y económicas que afectan el mantenimiento de la formalidad.



FIRMA

Anexo 6. Propuesta legislativa

FÓRMULA LEGAL

El Congreso de la República;

Ha emitido la siguiente ley:

PROYECTO DE LEY QUE INCORPORA EL ARTÍCULO 949-A AL CÓDIGO CIVIL

Artículo 1. Objeto de la ley

Esta ley tiene por objeto establecer la obligación de inscribir en los Registros Públicos las transferencias de bienes inmuebles posteriores a la obtención de un título de propiedad otorgado por COFOPRI como requisito fundamental para la validez de dichas transacciones. Asimismo, otorgar facultades a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para que en las zonas geográficas donde no existan notarios en un radio de diez (10) kilómetros, las transferencias de predios titulados por COFOPRI se realicen directamente en esa entidad.

Artículo 2. Se incorpora el artículo 949-A AL CÓDIGO CIVIL

Se incorpora el artículo 949-A al Código Civil, el mismo queda redactado con el siguiente texto:

“Artículo 949-A. Obligatoriedad de la inscripción en los Registros Públicos de las transferencias de bienes inmuebles posteriores a la obtención del título de propiedad otorgado por COFOPRI

Toda transferencia de un bien inmueble posterior a la obtención de un título de propiedad otorgado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, deberá ser inscrita en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-SUNARP, bajo sanción de nulidad.

En caso de no cumplirse con la inscripción obligatoria, la transferencia posterior de propiedad será nula de pleno derecho. Las partes no podrán invocar derechos derivados de la

transferencia no inscrita, y se considerará que el inmueble nunca cambió de titularidad.

El deber de inscripción recae en el adquirente del inmueble, quien deberá presentar la documentación necesaria ante los Registros Públicos. El incumplimiento de esta obligación no exime al transferente de su responsabilidad en caso de nulidad.

En las zonas geográficas donde no existan notarios en un radio de diez (10) kilómetros, las transferencias de predios titulados por COFOPRI se realizará directamente en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-SUNARP a través de sus oficinas receptoras más cercanas o mesas de partes itinerantes, mediante formulario de transferencia suscrito por verificador de la citada entidad, quien además, deberá utilizar el sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, RENIEC.

La SUNARP implementará medidas para facilitar y agilizar el proceso de inscripción de las transferencias posteriores a la obtención de un título de propiedad otorgado por COFOPRI. Se fomentará el uso de tecnologías digitales para reducir tiempos y costos en el proceso de inscripción.”

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Vigencia

La presente Ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Segunda. Derogatoria

Se deroga o modifica, en su caso, las normas que se opongan a la presente Ley.

Tercero. Costo – beneficio

El presente proyecto de ley no irroga egreso alguno al erario nacional.

El beneficio del presente proyecto de ley radica en el fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias y garantizar el proceso de formalización de los bienes inmuebles en zonas geográficas sin notarios.

Para lograrlo, se propone la obligatoriedad de inscribir las transferencias posteriores de un bien inmueble titulado por COFOPRI en los registros públicos, bajo la sanción de nulidad en caso de incumplimiento. Esto contribuirá a prevenir conflictos de propiedad y a promover la confianza en el sistema legal, evitando que la inversión realizada por el Estado Peruano se convierta en infructuoso.

Por tanto:

Mando se publique y cumpla.

Firma

ANEXO 01

CONSTANCIA DE VERIFICACIÓN DE ORIGINALIDAD

Yo, **Carlos Manuel Antenor Cevallos de Barrenechea**, usuario revisor del documento titulado:


“El proceso de formalización de bienes inmuebles en zonas geográficas sin notarios de la región Lambayeque”.

Cuyo autor es, Deysi Robertania García Calle, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 40162761; declaro que la evaluación realizada por el Programa Informático, ha arrojado un porcentaje de similitud de 18 %, verificable en el Resumen de Reporte automatizado de similitudes que se acompaña.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas dentro del porcentaje de similitud permitido no constituyen plagio y que el documento cumple con la integridad científica y con las normas para el uso de citas y referencias establecidas en los protocolos respectivos.

Se cumple con adjuntar el Recibo Digital a efectos de la trazabilidad respectiva del proceso.

Lambayeque, 20 de agosto del 2024.



CARLOS MANUEL ANTENOR CEVALLOS DE BARRENECHEA

DNI N° 17415271

USUARIO

ASESOR

Se adjunta:

- Resumen del Reporte automatizado de similitudes.
- Recibo Digital

EL PROCESO DE FORMALIZACION DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS GEOGRAFICAS SIN NOTARIOS DE LA REGION LAMBAYEQUE

INFORME DE ORIGINALIDAD

18%

INDICE DE SIMILITUD

18%

FUENTES DE INTERNET

8%

PUBLICACIONES

9%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

hdl.handle.net

Fuente de Internet

3%

2

repositorio.ucv.edu.pe

Fuente de Internet

2%

3

revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe

Fuente de Internet

2%

4

andrescusi.files.wordpress.com

Fuente de Internet

2%

5

vsip.info

Fuente de Internet

1%

6

es.scribd.com

Fuente de Internet

1%

7

Submitted to Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo

Trabajo del estudiante

1%

8

idoc.pub

Fuente de Internet

1%



Carlos Manuel Antenor Cevallos de Barrenechea
ASESOR



Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por **Turnitin**. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Deysi Robertania Garcia Calle
 Título del ejercicio: Quick Submit
 Título de la entrega: EL PROCESO DE FORMALIZACION DE BIENES INMUEBLES EN...
 Nombre del archivo: TESIS_-_DEYSI_GARCIA_24-10-2023_1.docx
 Tamaño del archivo: 5.63M
 Total páginas: 127
 Total de palabras: 18,932
 Total de caracteres: 108,285
 Fecha de entrega: 25-nov.-2023 01:15a. m. (UTC-0500)
 Identificador de la entrega: 2237824173

UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
 ESCUELA DE POSGRADO
 MAESTRÍA EN DERECHO
 CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL



TESIS
 "El proceso de formalización de bienes inmuebles en zonas geográficas
 de notarios de la región Lambayeque"

Investigadora:
 Abg. García Calle, Deysi Robertania

Aseor:
 Mag. Cevallos De Barrenechea, Carlos Manuel

Lambayeque - Perú
 2023

Carlos Manuel Antenor Cevallos de Barrenechea
 ASESOR