



UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

TESIS

**LA ESTRUCTURA DE FORMALIZACIÓN EN COFOPRI Y LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD OTORGADA POR LA SUNARP**

PRESENTADO POR

Bach. GABRIELA BENAZIR VALVERDE VERA

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADA

ASESOR

Mag. JUAN MANUEL RIVERA PAREDES

LAMBAYEQUE, 2019

DEDICATORIA

**A mis padres Manuel , Zenaida y a mi tía Doris, una segunda madre para mí,
por aconsejarme y creer en mí.**

AGRADECIMIENTO

Al Dr. Juan Manuel Rivera Paredes, mi asesor de tesis, por su dedicación, motivación y atención , al Dr.Manuel Carlos Falen Castañeda por enseñarme en mi etapa de prácticas y en la vida laboral sobre derecho registral y civil, al absolver mis dudas con paciencia y buen humor y al Dr. Álex Fernández Mera, por haberme guiado en el proceso de tesis, con mucho profesionalismo y ética.

A Eni y a Maryorie por ser amigas de toda la vida, animándome en momentos difíciles y contando con su apoyo incondicional.

**Tesis denominada: “LA ESTRUCTURA DE FORMALIZACIÓN EN
COFOPRI Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD
OTORGADA POR LA SUNARP”, presentada para optar el TÍTULO DE
ABOGADA, por:**

Bach. GABRIELA BENAZIR VALVERDE VERA
AUTORA

Mag. JUAN MANUEL RIVERA PAREDES
ASESOR

INDICE

INDICE	iv
RESUMEN.....	x
.ABSTRACT	xi
INTRODUCCIÓN	12
CAPITULO I.....	16
ASPECTOS METODÓLOGICOS	16
1.1. Realidad Problemática	16
1.1.1. Planteamiento del Problema.....	16
1.1.2. Formulación del Problema	18
1.2. Justificación e Importancia del Estudio	19
1.2.1. Justificación del Estudio	19
1.2.2. Importancia del Estudio	20
1.3. Objetivos	20
1.3.1. Objetivo General	20
1.3.2. Objetivos Específicos.....	20
1.4. Hipótesis.....	21
1.5. Variables	21
1.5.1. Variable Independiente	21
1.5.2. Variable Dependiente.....	21
1.6. Métodos, Técnicas e Instrumentos de Recolección	21
1.6.1 Métodos.....	21

1.6.1.1. Método Exegético Jurídico	21
1.6.1.2. Método Sistemático Jurídico.....	22
1.6.1.3. Método Hipotético Deductivo.....	22
1.6.1.4. Método Inductivo	22
1.6.2. Técnicas.....	22
1.6.2.1. Análisis Documental	23
1.6.2.2. Observación.....	23
1.6.2.3. Encuesta	23
1.6.3. Instrumentos.....	23
1.6.3.1. La Ficha.....	24
1.6.3.2. La Guía de Observación.....	24
1.6.3.3. La Guía de Encuesta.....	24
CAPITULO II	25
LA PROPIEDAD EN LA DOCTRINA.....	25
2.1. Conceptualización de la Propiedad	25
2.2. Teorías de la Propiedad.....	28
2.2.1. Teoría de la Ocupación	28
2.2.2. Teoría de la Convención Social	29
2.2.3. Teoría del Trabajo	29
2.2.4. Teoría de la Ley	30
2.2.5. Teoría de la Función Social.....	30
2.3. Caracteres de la Propiedad	31
2.3.1. Carácter Absoluto.....	31
2.3.2. Carácter Excluyente	31
2.3.3. Carácter Perpetuo.....	32

2.4. Objeto de la Propiedad	33
2.5. Extensión de la Propiedad	34
2.6. El Título de Propiedad	35
2.7. Modalidades de la Propiedad	37
2.7.1. Copropiedad	38
2.7.2. Propiedad Horizontal	39
2.7.3. Multipropiedad	41
2.7.4. Propiedad Fiduciaria	43
2.8. Formas de Extinción de la Propiedad.....	45
2.8.1. Adquisición de bien otra persona	46
2.8.2. Destrucción o Pérdida Total o Consumo de Bien	47
2.8.3. Expropiación	47
2.8.4. Abandono el bien durante veinte años	47
CAPITULO III.....	49
FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN COFOPRI.....	49
3.1. Registro de Propiedad Inmueble	51
3.2. Derechos de Propiedad sobre Bienes Inmuebles	55
3.2.1. Constitución Política de 1993	55
3.2.2. Código Civil	56
3.3. Proceso de Formalización – COFOPRI	58
3.4. Facultades y Procedimientos de Titulación a su Cargo – COFOPRI.....	59
3.5. Contenido de los Títulos Otorgados por COFOPRI	62
3.6. Fases del Proceso de Formalización – COFOPRI.....	63
3.6.1. Diagnóstico	63
3.6.2. Formalización Integral	64

3.6.3. Formalización Individual	65
3.7. Objeto de Formalización – COFOPRI	67
3.8. Beneficios de la Formalización – COFOPRI	68
3.8.1. Seguridad Jurídica	68
3.8.2. Acceso al Crédito	69
3.8.3. Incentivo a la Inversión	69
3.8.4. Eliminación de Conflictos	69
3.8.5. Herencia para la Familia	69
CAPITULO IV	70
LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD EN SUNARP	70
4.1. Concepto	70
4.2. Clases	73
4.2.1. Seguridad Estática	74
4.2.2. Seguridad Dinámica o del Tráfico Patrimonial	75
4.3. Características del Registro otorgando Seguridad Jurídica	76
4.3.1. Control de Legalidad o Calificación	76
4.3.2. Conexión de los Asientos Registrales	76
4.3.3. Signo de Cognoscibilidad	77
4.3.4. Oponibilidad frente a un Tercero	77
4.4. Elementos	78
4.5. Importancia	79
4.6. Fundamento	80
4.7. Análisis de la Seguridad Jurídica del Sistema Registral Peruano	81
CAPÍTULO V	82
ANÁLISIS Y RESULTADOS	82

4.1. Análisis de los resultados:	82
4.1.1. Resultados del análisis estadístico.	82
4.1.2. Resultados de la opinión de operadores jurídicos.	85
CAPÍTULO VI.....	94
CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS	94
5.1. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	94
5.1.1. Discusión sobre el objetivo: “Describir doctrinariamente la teoría de la propiedad”	94
5.1.2. Discusión sobre el objetivo: “Estudiar la formalización de COFOPRI respecto a la propiedad del inmueble”.....	95
5.1.3. Discusión sobre el objetivo: “Desarrollar la teoría de la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP”.	96
5.1.4. Discusión sobre el objetivo: “Analizar la efectividad del tratamiento de la propiedad en base a las reglas de la formalización de la propiedad en COFOPRI, frente a la seguridad jurídica otorgada por SUNARP”.	98
5.2. RESULTADO DE VALIDACIÓN DE VARIABLES.....	99
5.3. CONTRASTACIÓN DE HIPOTESIS	101
CONCLUSIONES	102
RECOMENDACIONES	103
BIBLIOGRAFIA.....	104
ANEXOS.....	109

1. Encuesta aplicada a 50 operadores jurídicos en el distrito judicial de Lambayeque.	109
2. Solicitud presentada al Sistema de Información Judicial del distrito judicial de Lambayeque.....	112

RESUMEN

La formalización de la propiedad inmueble se ha creado con la finalidad de regularizarla, ello ante la problemática que surge en función del acceso a la misma, siendo así resulta necesaria la observación de la realidad que atraviesan los propietarios informales a causa del desconocimiento o falta de información vinculada a la forma de adquirir la propiedad, ante ello surge un cuestionamiento referido a la actividad que realiza una entidad destinada a esa labor, la formalización, COFOPRI, ha experimentado problemas relacionados con esta actividad respecto de la propiedad, sin duda alguna se hace necesaria la verificación de los cambios generados a fin de procurar su solución y luego respecto de la efectividad de los mismos contrastada con el derecho de propiedad y su garantía de seguridad jurídica.

Palabras Claves: Formalización en COFOPRI, Seguridad Jurídica, Propiedad, SUNARP.

.ABSTRACT

The formalization of real property has been created with the aim of regularizing it, in view of the problems arising from access to it, making it necessary to observe the reality that informal owners go through due to lack of knowledge or lack of knowledge. information related to the way of acquiring the property, before it arises a question referred to the activity carried out by an entity dedicated to this work, the formalization, COFOPRI, has experienced problems related to this activity with respect to the property, no doubt is made It is necessary to verify the changes generated in order to seek their solution and then with regard to their effectiveness contrasted with the right to property and their guarantee of legal security.

Keywords: Formalization in COFOPRI, Legal Security, Property, SUNARP.

INTRODUCCIÓN

El desarrollo de la presente investigación está motivada por la observación de un problema que enfrenta nuestra sociedad ante la informalidad respecto a la propiedad, situación que constituye un claro obstáculo a la estabilidad del ejercicio de este derecho; siendo así otro de los aspectos de observación ha sido el contenido de los artículos del Código Civil referidos al Registro de Propiedad Inmueble que realiza SUNARP, además de toda la normativa legal concerniente la estructura de formalización de COFOPRI respecto a la propiedad inmueble.

La problemática de la informalidad y su tratamiento como causantes de efectos negativos sobre la seguridad que se supone de la institución SUNARP, ha sido identificada mediante la contrastación de la realidad con los conceptos, teorías e ideas adecuadas que sirvieron de base al planteamientos del tema; la compilación doctrinaria respecto a la teoría de la propiedad y de la seguridad jurídica que debe; todo ello con la finalidad de ubicar las falencias estructurales y conseguir la construcción de una propuesta adecuada para propender la garantía de la seguridad jurídica.

En ese sentido es que se ha creado una interrogante que engloba toda la problemática descrita, la misma que se constituye de la siguiente manera: ¿Qué tan eficaz resulta la estructura jurídica para la formalización en COFOPRI a efectos de garantizar la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP?

Tal cuestionamiento constituye el génesis de la investigación la misma que en base a un análisis superficial y empírico de la realidad permitió alcanzar como respuesta aquella hipótesis inicial de la siguiente manera:

Si, la estructura jurídica para la formalización en COFOPRI no es eficaz; entonces, será preciso establecer los parámetros necesarios a fin garantizarse la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP; afirmación a priori que se compone de dos elementos esenciales denominados variables que tienen una conexión causal y dan origen a cada uno de los objetivos, los mismos que en calidad de metas de la investigación permitieron desarrollar el contenido de los capítulos que a continuación se detallan:

En el Capítulo I, se desarrolló todo el contenido metodológico que constituye la estructura lógica de la investigación, pautando el desarrollo desde la formulación del problema hasta la contrastación de la hipótesis, diseño que se ejecutó tal cual se proyectó al inicio del trabajo académico.

En el Capítulo II, se puede verificar el desarrollo de la propiedad desde la perspectiva de la doctrina, buscando en principio las definiciones más idóneas para su comprensión adecuada y la forma en que se condice con la estructura de la formalización de la misma, con el afán de poder construir una idea sólida de la propiedad y verificar la garantía de su ejecución a través de los mecanismos que otorga el Estado para tal fin.

Luego en el Capítulo III, se aprecia la descripción de la estructura jurídica de la formalización de la propiedad inmueble que ocupa a COFOPRI, lo cual ha sido

abarcado con la intención de verificar la forma en que se desarrolla dicha actividad rumbo a la formalización de aquellos predios urbanos y rurales e insertarlos en la estructura registral y económica del Estado.

Seguidamente en el Capítulo IV, se tiene en cuenta la forma en que se aplica la seguridad jurídica respecto de la propiedad inmueble por parte de SUNARP, reseñando las características de dicha institución en cuanto a los fines de garantizar la propiedad a través de sus instrumentos y principios registrales.

A continuación se aprecia el Capítulo V, que recoge los resultados del análisis de la realidad desde el punto de vista cuantitativo y cualitativo, esto es desde la perspectiva estadística y la opinión de los operadores jurídicos que han vertido su apreciación respecto del tema estudiado con lo cual se ha podido apreciar el nivel de conocimiento y la necesidad de una capacitación más exhaustiva sobre el tema de la propiedad y la seguridad jurídica afectada por la actividad poco eficiente respecto a la formalización.

Finalmente se ha podido construir en el Capítulo VI, la estructura de la contrastación de la hipótesis, la cual está compuesta inicialmente por la discusión que en esta investigación se ha realizado en orden de cada uno de los objetivos específicos, resultados que han servido para validar cada una de las variables que dieron origen a dichas metas llegando a formular las afirmaciones como verdad en razón de dichas variables; posteriormente la unión de tales nuevas variables permitieron construir la hipótesis conclusiva, cuya estructura se comparó con la inicial dando como resultado la contrastación propiamente dicha y permitió

alcanzar la postura final, además de la construcción de las conclusiones y recomendaciones, resultados que hoy se presentan al criterio del jurado evaluador de la tesis.

La Autora

CAPITULO I

ASPECTOS METODÓLOGICOS

1.1. Realidad Problemática

1.1.1. Planteamiento del Problema

Uno de los problemas más frecuentes de nuestra realidad social es el resquebrajamiento a la buena fe que debería imperar en la celebración de actos jurídicos, y esto es lo que sucede con la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles en el Perú. Aunque existan entes y dispositivos legales que regulan y establecen parámetros para la transferencia, no se está logrando el objetivo de transparencia en el tráfico inmobiliario en nuestro país.

En ese sentido, la presente investigación se enrumba en la búsqueda de las fuentes teóricas, normas y Jurisprudencia, a fin de encontrar soluciones en la búsqueda del fortalecimiento a la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad de bienes inmueble en el Perú. He allí donde entra a tallar la participación de los Registros Públicos, ente que, en palabras de Gunter Gonzáles Barrón, que a su vez es citado por José Antonio Álvarez Caperochipi (2012), en su libro: *Derecho Inmobiliario Registral*; tiene la siguiente finalidad:

[...] esta institución [el Registro] se encuentra exactamente en el medio del fenómeno económico de circulación de la riqueza, y ha sido creada con el fin de que los adquirentes conserven sus derechos basándose en la publicidad de los actos, y sin que alguna circunstancia oculta pueda afectarles (pág. 15).

Antes de abocarnos en hablar sobre las funciones que cumple los Registros Públicos SUNARP, debemos enfocarnos primero en otro de los puntos clave en los que se centra nuestra investigación, el cual se generó ante el boom del proceso de urbanización de las principales ciudades del país, situación que devino en un desarrollo explosivo de pueblos jóvenes o asentamientos humanos, lo cual generó un enorme crecimiento impregnado fundamentalmente de informalidad.

Desde tal perspectiva, podemos decir que la formalización de la propiedad inmueble se ha creado con la finalidad de regularizarla, ello ante la problemática que surgen en función del acceso a la misma, siendo así resulta necesaria la observación de la realidad que atraviesan los propietarios informales a causa del desconocimiento o falta de información vinculada a la forma de adquirir la propiedad, ante ello surge un cuestionamiento referido a la actividad que realiza una entidad destinada a esa labor, la formalización, COFOPRI; institución que ha experimentado problemas relacionados con esta actividad respecto de la propiedad. Sin duda alguna se hace necesaria la verificación de los cambios generados a fin de procurar su solución y luego respecto de la efectividad de los mismos contrastada con el derecho de propiedad y su garantía de seguridad jurídica; principio del derecho que en palabras del Tribunal Constitucional (2003) en el caso titulado: *Colegios de Notarios de los Distritos Notariales de Lima, Callao y Arequipa*, constituye lo siguiente:

En el Expediente Nº 016 – 2002 – AI / TC, el Tribunal consideró que la seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho,

implícitamente reconocido en la Constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del derecho y la legalidad (pág. Fundamento Jurídico 03).

En torno la discusión presentada, podemos indicar que la idea central de nuestro planteamiento problemático está claramente establecida; esto es, enfocar la atención investigativa hacia la necesidad de evaluar cuan adecuada resulta la estructura de formalización de COFOPRI para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP. Razones por las que nos proyectaremos a formular la siguiente interrogante, la cual servirá como punto de partida en nuestra labor académica.

1.1.2. Formulación del Problema

¿Qué tan eficaz resulta la estructura jurídica para la formalización en COFOPRI a efectos de garantizar la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP?

1.2. Justificación e Importancia del Estudio

1.2.1. Justificación del Estudio

Fácticamente consideramos justificada nuestra investigación en función a evaluar cómo se puede menguar problemas que enfrenta nuestra sociedad ante la informalidad, situación que constituye un claro obstáculo a la estabilidad del derecho de propiedad; todo ello como causas directas del subdesarrollo en el que se encuentran países tercermundistas como el nuestro.

Legalmente veremos justificada la investigación en el contenido de los artículos del Código Civil referidos al Registro de Propiedad Inmueble que realiza SUNARP, comprendiendo los artículos abarcados desde el 2018 al 2023; además de toda la normativa legal concerniente la estructura de formalización de COFOPRI respecto a la propiedad inmueble.

Justificamos doctrinariamente el presente trabajo académico, toda vez que lograremos ubicar los conceptos, teorías e ideas adecuadas que servirán de base a futuros planteamientos sobre nuestro tema; teniendo en cuenta ello, realizaremos un estudio doctrinario respecto a la teoría de la propiedad y de la seguridad jurídica que debe otorgar SUNARP; además de estudiar la estructura de formalización de COFOPRI respecto a la propiedad inmueble.

1.2.2. Importancia del Estudio

La importancia del presente trabajo de investigación radica en la propuesta que lanzaremos luego del análisis referente a la estructura de formalización de COFOPRI para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP; buscando que nuestro estudio se enfoque en encontrar la solución más factible que asegure el cumplimiento efectivo al principio en análisis.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General

Determinar si la estructura de formalización de COFOPRI resulta adecuada para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP.

1.3.2. Objetivos Específicos

- ✍ Describir doctrinariamente la teoría de la propiedad.
- ✍ Estudiar la formalización de COFOPRI respecto a la propiedad del inmueble.
- ✍ Desarrollar la teoría de la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP.
- ✍ Analizar la efectividad del tratamiento de la propiedad en base a las reglas de la formalización de la propiedad en COFOPRI, frente a la seguridad jurídica otorgada por SUNARP.

1.4. Hipótesis

Si, la estructura jurídica para la formalización en COFOPRI no es eficaz; entonces, será preciso establecer los parámetros necesarios a fin garantizarse la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP.

1.5. Variables

1.5.1. Variable Independiente

La estructura jurídica para la formalización en COFOPRI.

1.5.2. Variable Dependiente

La seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP.

1.6. Métodos, Técnicas e Instrumentos de Recolección

1.6.1 Métodos

En la investigación se utilizó los siguientes métodos, los cuales permitieron desarrollar la observación de una forma adecuada y sistemática, así tenemos:

1.6.1.1. Método Exegético Jurídico

Este método fue aplicado para interpretar los artículos del Código Civil referidos al Registro de Propiedad Inmueble que realiza SUNARP, comprendiendo los artículos abarcados desde el 2018° al 2023°; además de toda la normativa legal concerniente la estructura de formalización de COFOPRI y reglamento de Registros Públicos respecto a la propiedad inmueble.

1.6.1.2. Método Sistemático Jurídico

Este método fue empleado para realizar un análisis conjunto e interrelacionado del ordenamiento jurídico civil peruano, lo cual permitió arribar a la mejor conclusión del informe de investigación.

1.6.1.3. Método Hipotético Deductivo

Al hacer uso del método hipotético deductivo se verificó su apoyo metodológico al momento de elaborar la hipótesis de trabajo, y en el transcurso de la investigación valió para realizar un correcto estudio del tema abordado, desde comprender su naturaleza hasta llegar a sus manifestaciones específicas para casos concretos.

1.6.1.4. Método Inductivo

La aplicación de este método permitió analizar el material de estudio, el mismo que sirvió de base para demostrar la hipótesis de trabajo, así como para la elaboración de las conclusiones y recomendaciones finales.

1.6.2. Técnicas

En el desarrollo del tema, se usó técnicas de recolección de la información que permitió establecer los parámetros con los que se logró determinar la propuesta, permitiendo plantear al final las propuestas en función de la misma.

1.6.2.1. Análisis Documental

Se manejó fichas bibliográficas y fichas de investigación documental; con lo cual se obtuvieron datos de los archivos de fuentes documentales, de textos que se hayan publicado en materia de Derecho Civil; específicamente respecto a los temas sobre Registro de Propiedad Inmueble que realiza SUNARP; además de toda la normativa legal concerniente la estructura de formalización de COFOPRI respecto a la propiedad inmueble.

1.6.2.2. Observación

Se utilizó la guía de observación, la cual generó la apreciación de la realidad que presenta el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI vinculado para el procedimiento de formalización de la propiedad urbana y rural con la Superintendencia Nacional de Registros Públicos- SUNARP en la ciudad de Chiclayo, analizando los casos sobre el tema en mención.

1.6.2.3. Encuesta

Se empleó la guía de encuesta; la cual fue aplicada a personas que conocen el tema materia de observación, integrado por especialistas en Derecho Civil; quienes aportaron con sus opiniones a la problemática detectada.

1.6.3. Instrumentos

Los instrumentos resultaron ser adecuados medios auxiliares para recoger y registrar los datos obtenidos a través de las técnicas.

1.6.3.1. La Ficha

Fue adecuada para localizar las fuentes y almacenar la información que se obtuvo durante la investigación.

1.6.3.2. La Guía de Observación

Ayudó para realizar una observación directa no participante, del objeto materia de investigación.

1.6.3.3. La Guía de Encuesta

Se elaboró un conjunto de preguntas, las cuales orientaron el diálogo que se debe tener con los encuestados, quienes son los conocedores del tema.

CAPITULO II

LA PROPIEDAD EN LA DOCTRINA

2.1. Conceptualización de la Propiedad

El derecho de propiedad es enunciado en nuestro sistema en el artículo 923° del Código Civil como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

De la definición de nuestro Código Civil vigente, se desprende que la propiedad – como tal– es un poder pleno (absoluto) que nace de un derecho y que se ejerce sobre una cosa, en el que el propietario de la cosa o el bien cuenta con las facultades de usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*), disponer (*ius abutendi*) y reivindicar del mismo.

Para brindar una definición de propiedad, es necesario indicar que, en la amplia doctrina existente en materia Civil, específicamente en Derechos Reales, que se ha desarrollado a lo largo de la historia del hombre, se puede encontrar una gran variedad de definiciones propuestas por diferentes autores, las cuales en principio parecieran ser similares; sin embargo, las mismas pueden variar dependiendo del contexto histórico y la corriente ideológica seguida por el escritor.

Román Iglesias González y Marta Morineau Iduarte (2009), quienes en su libro: *Derecho Romano*, precisan que:

El Derecho de Propiedad, es el Derecho Real por excelencia, y el más importante por ser el más extenso en cuanto a su contenido, es por ello que se le considera como el Derecho Real originario, pues otros Derechos suponen la existencia previa de la Propiedad para poder estructurarse (pág. 121).

Al respecto, José Arce y Cervantes (1990), en su libro: *De Los Bienes*, igualmente plantea que la propiedad es:

(...) el Derecho Real por excelencia del que se desprenden todos los demás Derechos Reales, sobre el cual gira todo desarrollo del Derecho de las cosas. Pues el Derecho subjetivo que ejerce el propietario le permite imponer a todos el respeto de la cosa que le pertenece (...) (pág. 65)

Asimismo, Federico Puig Peña (1976), quien en su libro: *Derechos Reales*, declara que la propiedad es: “La más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre establece sobre una cosa” (pág. 43).

De esta manera, se puede extraer de los citados autores, que el Derecho de Propiedad, presupone el Derecho Real oriundo, del cual se derivan todos los demás Derechos, pues es en este, en el cual se funda el ejercicio de los demás, de igual forma que el contenido del mismo, es de carácter trascendental, por las consecuencias legales que el mismo conduce, incluyendo los Derechos o facultades inmersos en él.

Por su parte, el autor Manuel Albaladejo (1997), quien en su libro: *Derecho de Bienes*, define a la propiedad como: “El máximo poder jurídico pleno sobre una cosa. Poder en cuya virtud, está en principio queda sometida directa y totalmente (es decir en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar) a nuestro señorío exclusivo” (pág. 244).

Al respecto, Georges Ripert y Marcel Planiol (2000), en su libro: *Derecho Civil I*, especifican que la propiedad es: “El Derecho en que una cosa se encuentra sometida de manera absoluta y exclusiva a la voluntad de una persona” (pág. 402).

Para los autores citados anteriormente, definen al derecho de propiedad como aquel sometimiento de la cosa bajo la potestad del propietario, sumisión que le permite ejercer su poder pleno sobre ella.

Por otro lado, Roberto de Ruggiero (1944), quien en su libro: *Instituciones de Derecho Civil*, cita a Scialoja, que define la propiedad como:

Una relación de Derecho privado, en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona, está completamente sujeta a la voluntad de ésta en todo lo que no resulte prohibido por el Derecho público o por la concurrencia de un Derecho ajeno (pág. 534).

Del mismo modo, Calixto Valverde y Valverde (1936), en su libro: *Tratado de Derecho Civil Español*, manifiesta que: “La propiedad es el vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos por la ley” (pág. 62).

Para estos autores citados, delimitan la propiedad a una relación o vínculo jurídico existente entre la cosa y la persona, de la cual se desprende la potestad de ejercer todas las facultades, que conlleva ostentar la titularidad de la propiedad.

Analizando la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico, debemos tomar como referencia a la constitución, es fundamental que el propietario reconozca en su propiedad la funcionalidad social que le es consustancial. Así en la propiedad no solo reside en un Derecho, sino también un deber: la obligación de explotar el bien

conforme a la naturaleza que es intrínseca, solo de esta manera está garantizando el bien común. Ello requeriría la utilización de los bienes conforme a su destino natural de la economía.

Si bien es cierto que la constitución no solo reconoce a la propiedad como un Derecho subjetivo (Derecho individual), sino también como una garantía institucional (reconocimiento de su función social), en efecto se trata de un instituto constitucionalmente garantizado.

Entonces podríamos afirmar que la propiedad es del derecho real máximo de una persona sobre la cosa, en donde por el señorío del hombre sobre la cosa, este podía hacer con ella lo que quería, siempre que este ejercicio que ejerce sobre la cosa no se realice fuera del ámbito del derecho, o vulnerando los derechos de otras personas, puesto que si bien otorga un señorío sobre la cosa y la libertad del ejercicio de la misma.

2.2. Teorías de la Propiedad

2.2.1. Teoría de la Ocupación

Según la doctrina que encierra esta teoría, se dice que en un momento dado de la historia los bienes fueron comunes, que las personas podían ejercer la aprehensión o la ocupación de las cosas con el propósito de satisfacer sus necesidades; consiguientemente, este hecho las convertirá en propietarias.

Esta teoría tiene la concepción histórica del origen de la propiedad y su legitimidad fundada en la ocupación convertirá en propietario al ocupante. Los críticos dicen que se trata de una teoría sin consistencia racional.

2.2.2. Teoría de la Convención Social

Denominada también teoría del contrato social. Para este planteamiento teórico la ocupación ni el trabajo tienen suficiente argumento para fundamentar el derecho de propiedad, por cuanto, no generan la obligación en los demás individuos, para respetar el Derecho de propiedad.

2.2.3. Teoría del Trabajo

Plantea que la fuente de la propiedad es el trabajo. El hombre con su capacidad creadora es capaz de transformar la naturaleza con el propósito de acrecentar su utilidad. El resultado o producto generado por el trabajo debe ser destinado a quien lo ha realizado.

Se critica esta teoría en el sentido de que el trabajo no produce, solo transforma (el trabajo por sí solo no puede otorgar la propiedad); es más, se dice que esta teoría no basta para explicar la propiedad, porque solo confiere la posesión que transforma en propiedad mediante el trabajo.

2.2.4. Teoría de la Ley

Para esta teoría, el derecho de propiedad solo es generado o creado por la ley. Se sostiene que la ley puede constituir o fundamentar la propiedad, disponiendo la renuncia y otorgando un título de goce a uno solo.

Esta teoría la advertimos como eficiencia solo en cuanto a la regulación positiva que requiere de la propiedad, que no deja de ser creación humana. Tiene estrecha vinculación con la teoría del contrato social, por cuanto es la ley que regula cómo funcionan normativamente los actos de constitución de la propiedad y su intercambio.

La crítica sobre esta teoría argumenta que la ley servirá para reconocer la propiedad, resultando impotente para crearlo, no explica cuál es el derecho de propiedad ni cómo nació. El derecho de propiedad como todo Derecho fundamental sería anterior y superior a la ley humana positiva.

2.2.5. Teoría de la Función Social

Esta teoría ve en la propiedad no solo Derechos, sino Deberes de parte del titular o propietario. El deber que nace de la propiedad está vinculado fuertemente con la persona del propietario, quien es el que ejerce todos los derechos que le asigna la ley, y correlativamente la norma jurídica también le crea deberes, para que en el uso o la explotación del bien participe la sociedad.

2.3. Caracteres de la Propiedad

La doctrina es uniforme al señalar los caracteres del Derecho de propiedad, como el de ser absoluto, exclusivo y perpetuo; pero también algunos le atribuyen la elasticidad, la plenitud y la existencia autónoma.

2.3.1. Carácter Absoluto

Este carácter de la propiedad emerge por ser un Derecho completo o pleno al reunir en el titular todo el conjunto de poderes jurídicos, como le atribuye nuestra ley civil (artículo 923°), el carácter absoluto del derecho de propiedad debe entenderse con las puntuaciones siguientes:

- a) Como relativo, por la influencia del interés social y del orden público;
- b) Que no permite el abuso del Derecho de propiedad (uso injusto de la propiedad), por las restricciones o limitaciones del derecho de propiedad, las que son reguladas por la constitución y las leyes;
- c) Que jurídicamente nada, en el sentido estricto de la palabra, es absoluto; porque todo en el Derecho como obra humana es relativo. Es más, porque los conceptos de las ciencias sociales, el derecho es parte de ellas, son siempre relativos.

2.3.2. Carácter Excluyente

Se dice que el derecho de propiedad es de carácter excluyente, porque el que ejerce el derecho de propiedad excluye a los demás de todas las facultades que la ley de confiere, no pueden ejercer dos personas el derecho de propiedad sobre un mismo bien; excepto en la copropiedad, en la cual hay propiedad en común por dos o más

personas sobre un mismo bien, sin ejercer propiedad determinada sino indeterminada o por cuotas ideales.

El carácter que nos ocupa también es indeterminado o por cuotas ideales. El carácter que nos ocupa también es conocido como exclusivo en razón de que jurídicamente no es admisible como se ha dicho la existencia de dos o más dueños sobre un mismo bien; de ahí que junto a la exclusividad de la propiedad resulta enérgica e indesligable la presencia de las pretensiones que protegen el derecho de propiedad.

2.3.3. Carácter Perpetuo

Eugenio María Ramírez Cruz (2007), quien en su libro: *tratado de Derechos Reales*, describe que el carácter perpetuo es:

Es un derecho perpetuo o tendencialmente perpetuo, que nace del aforismo: “el derecho sobrevive al sujeto”, es decir, el derecho de propiedad sobrevive aun ante la muerte del titular del derecho, verbigracia, ante sus herederos legitimados; sin embargo, también cuenta con limitaciones, porque si el titular de un derecho de propiedad o sus herederos sus atributos como tal, pueden perder su derecho por abandono o prescripción adquisitiva (pág. 97).

Lo que al autor nos dice, es que, la propiedad se trasmite de una persona a otra, por el fenómeno del intercambio y la dinamicidad patrimonial de los bienes, ya sea por sucesión universal o por actos inter vivos.

Esto no significa que la propiedad de una cosa pertenezca siempre al mismo titular, el propietario puede morir, entonces transmite su cosa a su heredero o a un legatario, y estos pueden enajenarla a favor de otro individuo. Pero el Derecho en sí mismo no está destinado a extinguirse, más al contrario, se perpetúa al transmitirse.

2.4. Objeto de la Propiedad

Son objetos del Derecho de propiedad, los bienes inmuebles que se hallan enumerados en el artículo 885° del Código Civil, y los demás bienes a los que la ley les confiere tal naturaleza.

Los bienes inmobiliarios adoptan también la denominación de predios que clasifican en dos grandes áreas: urbanos y rústicos o rurales. Son, asimismo, objeto del derecho de propiedad los bienes muebles señalados taxativamente en el artículo 886° del Código Civil; y como expresa la parte in fine de este dispositivo, los demás bienes no comprendidos en el artículo 885° del Código Civil.

De manera general, como objetos del derecho de propiedad, tenemos los siguientes:

Los bienes inmuebles y muebles, que son de naturaleza corporal o de existencia real, se encuentran taxativamente en los artículos 885° y 886° del Código Civil, en concordancia con los artículos 2088° (derechos sobre bienes corporales), 2092° (derechos reales en medios de transporte) y 2093° (derechos reales relativos a obras intelectuales) del mismo cuerpo normativo.

Los bienes inmateriales como la propiedad intelectual, la industrial, etcétera. Tienen regulación especial, conforme dispone el artículo 884° del Código Civil, en concordancia con los artículos 923°, 2092° y 2093° del mismo código.

2.5. Extensión de la Propiedad

La determinación de la extensión de la propiedad es con relación al objeto de la misma. Cuando se trata de bienes muebles, estos no presentan mayor dificultad porque se hallan debidamente definidos, determinados o delimitados por sus extremos o contornos.

En cambio, en la determinación de la extensión del objeto de la propiedad inmobiliaria adquiere relevante importancia por la propia complejidad que presenta; lo que se quiere decir es, que la determinación del suelo con sus limitaciones hacia el espacio aéreo y el subsuelo para algunos son extensiones comunes, por tanto, no son posibles de apropiación.

Hoy es difícil concebir, que la propiedad se extiende para arriba hasta el cielo, y por abajo hasta el centro de la tierra. En la actualidad se adoptan criterios razonables en la utilización del sobresuelo o espacio aéreo y del subsuelo, es decir, son apropiables hasta donde es posible obtener beneficios económicos por el propietario.

Los límites de la propiedad no son sino, las exigencias del interés económicos de su titular, bajo las limitaciones y prohibiciones que establezca la ley fundada en el interés de la colectividad. En consecuencia, podemos establecer el siguiente:

Que la propiedad del suelo se extiende por el espacio y por el subsuelo hasta donde sea requerido por el interés del propietario en relación al uso que se puede hacer del fundo, que se trate en las condiciones actuales del arte y de la industria humana.

Que no se pueda prohibir al propietario, que una aeronave que atraviere la región aérea que se levanta sobre su finca o que se abra un túnel en la montaña donde radica su fundo.

Que la extensión de la propiedad sobre los bienes inmuebles abarca a todo lo que sea posible de apropiación y de utilidad.

Que los bienes de los inmuebles en el plano horizontal se determinan mediante el deslinde y la operación de la demarcación con la colocación de hitos o el amojonamiento (en predios rurales).

Que el plano vertical de la extensión de la propiedad es hacia arriba (espacio aéreo o sobresuelo), o hacia abajo (subsuelo).

La propiedad se extiende a todo lo que es susceptible de apropiación. Se exceptúan las riquezas del subsuelo.

Considero que el contenido de la esencia del derecho de propiedad no solo puede determinarse únicamente bajo la óptica de los intereses particulares, es decir como un derecho subjetivo, sino que se le debe tomar en cuenta en una dimensión de una función social, que se le dota al propietario no solo un derecho sobre su propiedad, sino que se le impone a su titular el deber de explotar el bien de acuerdo a su destino natural en la economía.

2.6. El Título de Propiedad

En sentido extrínseco se denomina título al documento que evidencia la forma como se adquirió la propiedad de un determinado bien. Es la justificación del derecho y prueba una relación jurídica real, esto es entre una persona con una cosa determinada.

La forma más común de adquirir la propiedad, es por su transmisión, sea por herencia (mortis causa) o por acto entre vivos. La propiedad originaria solo puede ocurrir respecto de cosas derrelictas, esto es aquellas que no tienen dueño.

De las formas de transmisión entre vivos, el contrato de compra venta es el más frecuente, mediante este contrato, una persona (comprador) adquiere la propiedad de un determinado bien, pagando al vendedor el precio convenido en dinero.

Por ser un contrato consensual se forma por el solo acuerdo de las partes contratantes en los dos extremos o puntos fundamentales de este: la identidad del bien a transferir y el precio a pagar, y para que conste se redacta un documento, que puede ser privado pero que, generalmente, por la seguridad de las operaciones, se hace constar en escritura pública extendiendo en el Registro de un Notario Público (protocolo), la que constituye el título de propiedad del comprador. El notario expide copias certificadas de esa escritura, que se denomina testimonio, cuantas veces se le solicite.

Si el Derecho de propiedad se inscribe en el Registros de la Propiedad Inmueble, además gozara de la protección jurídica que otorga la publicidad, se presume de pleno Derecho, esto es sin admitir prueba en contrario, que todos tenemos conocimiento del contenido de las inscripciones efectuadas en ese Registro. El propietario tiene derecho a poseer y para asumir la posesión del bien puede ejercer la acción reivindicatoria, que por su carácter real se dirige contra la misma cosa y se ejerce contra todos aquellos que la posean sin título.

2.7. Modalidades de la Propiedad

De acuerdo a nuestro ordenamiento se prevé la posibilidad de tener diferentes subtipos o modalidades del derecho de propiedad. Si bien existen clasificaciones de la propiedad desde puntos de vista filosóficos, políticos, económicos, etc. nos centraremos en aquellas modalidades de la propiedad que tienen relevancia jurídica, especialmente en nuestro ordenamiento, al tener de una u otra manera reconocimiento a nivel legal.

Tómese en cuenta que la diferencia entre ser considerado como un derecho real o una modalidad de propiedad tiene una consecuencia práctica fundamental. Cada uno de los derechos reales tiene sus propias reglas y su propia configuración ya sea en el Código Civil o en leyes especiales, siendo éste el contenido esencial del derecho, por mandato del principio de tipicidad de los derechos reales.

Por el contrario, en el caso de las modalidades de la propiedad, al tratarse de subtipos de este derecho, les son de aplicación directa las reglas correspondientes a la propiedad, tanto las contenidas en el libro de derechos reales, como las de otros libros del Código Civil y de otros cuerpos legislativos y ámbitos del Derecho.

Eugenio María Ramírez Cruz (2003), quien en su libro: *Tratado de Derechos Reales*, considera: “Entre las modalidades de la propiedad predial a la propiedad horizontal, la multipropiedad, la propiedad de los sepulcros, el dominio de los recursos naturales, el dominio imperfecto, el dominio fiduciario, el dominio revocable, el dominio desmembrado y la propiedad aparente” (pág. 339).

Debemos precisar que, si bien la norma peruana ha dado denominaciones diferentes a estas instituciones, por fines didácticos vamos a consignar en los títulos los nombres que reciben estas instituciones en doctrina.

2.7.1. Copropiedad

Un primer caso de modalidad del derecho de propiedad es el de la copropiedad, que viene a ser el único caso regulado en el mismo Código Civil.

El autor José Puig Brutau (1973), quien en su libro: *Fundamentos del Derecho Civil*, nos menciona que: “La copropiedad es la situación jurídica que se produce cuando la propiedad de una cosa pertenece proindiviso a varias personas” (pág. 24).

La realidad determina que la relación entre un propietario y un bien no se presente de manera sencilla en todos los casos. Inclusive eventos que no dependen de la voluntad de las personas, como es el caso del fallecimiento y la consecuente sucesión hereditaria de los bienes, generan situaciones de copropiedad. De ahí que se justifique la existencia de normas que regulan las particularidades de esta modalidad de la propiedad.

Las normas específicas de esta modalidad están contenidas en el Capítulo Quinto dentro del título destinado al derecho de propiedad dentro del Libro de Derechos Reales.

Siendo así, a la copropiedad se aplican todas las normas del ordenamiento aplicables al derecho de propiedad, tanto para la administración y disposición por todos los copropietarios del bien común, como para la administración y disposición por cada copropietario de sus cuotas ideales.

No obstante, a consecuencia de determinadas particularidades que tiene el concepto de la copropiedad, en el capítulo del Código Civil correspondiente se establecen reglas específicas para la coexistencia de cuotas ideales sobre un mismo bien, el procedimiento de adopción de acuerdos, la administración del bien, los derechos y obligaciones de los copropietarios, el concepto de partición, la extinción de la copropiedad, el pacto de indivisión y la medianería como caso de copropiedad forzosa.

Todas estas normas no derogan las demás aplicables al derecho de propiedad, sino solamente las complementan en razón de la específica situación de la copropiedad.

2.7.2. Propiedad Horizontal

En nuestro país recibe el nombre de régimen de unidades de propiedad exclusiva y de propiedad común, aunque en opinión de una parte de la doctrina éste no constituye un nombre, sino, más bien, la definición de la institución. En todo caso, para facilitar la referencia a esta institución, en adelante nos referiremos a ella como propiedad horizontal.

Martín Wolf (1971), quien en su libro: *Tratado de Derecho Civil*, respecto a la propiedad horizontal, nos menciona que: “El fin de esta institución jurídica es hacer posible el establecimiento de derechos separados, iguales a los de la propiedad, sobre partes de un edificio utilizables cada una como una unidad económica” (pág. 617).

La propiedad horizontal responde al interés contemporáneo que tienen las personas de utilizar de manera completamente autónoma un espacio en un edificio o unidad inmobiliaria en la que, no obstante, se comparte con los demás propietarios el uso y los gastos de los bienes y servicios comunes.

Al tratarse de una excepción al principio de accesión y al representar un ámbito muy propenso a generar conflictos entre las personas el legislador ha optado por establecer una regulación más pormenorizada que la de copropiedad.

La propiedad horizontal es solamente mencionada en el artículo 958° del Código Civil, norma en la que se remite su tratamiento a la legislación de la materia. La actual legislación sobre la materia está contenida en la Ley Nº 27157 de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y su respectivo reglamento, cuyo TUO fue aprobado por Decreto Supremo Nº 035 – 2006 – VIVIENDA.

En este caso puede observarse cómo la transferencia y demás actos relativos al ejercicio de la propiedad sobre las secciones individuales se rigen por las normas generales del derecho de propiedad. No obstante, la circunstancia de que bienes, en

principio integrantes como son los diferentes pisos de un edificio, tengan jurídicamente diferentes dueños, obliga al establecimiento de determinadas reglas especiales, como es el caso del establecimiento de un reglamento interno, la determinación de los derechos sobre las zonas comunes, la distribución de los gastos de mantenimiento, etc. Sin esta regulación específica, los problemas jurídicos en torno a los edificios y condominios de vivienda serían más comunes de lo que ya son en la práctica.

2.7.3. Multipropiedad

En nuestro sistema legal recibe el nombre de modalidad de Establecimientos Turísticos de Tiempo Compartido. Sin embargo, en adelante, para facilitar la referencia a esta institución nos referiremos a ella como multipropiedad.

La multipropiedad ha sido regulada en nuestro país a través del Decreto Legislativo Nº 706 que básicamente permite el aprovechamiento de un inmueble por parte de un conjunto de propietarios, a quienes se asigna un determinado periodo del año, disminuyendo con ello el costo de adquisición del bien.

Decreto Legislativo Nº 706

Artículo 1.- Se consideran Establecimientos Turísticos de Tiempo Compartido, aquellos en los cuales sus titulares gozan de un derecho de copropiedad afectado al disfrute periódico y exclusivo hasta por el plazo de treinta años renovables (...)

En la norma citada, el legislador optó por establecer que la naturaleza jurídica del derecho que se tiene en este régimen es el de una copropiedad en la que el acuerdo

de regulación del uso del bien común refleja las particularidades de la modalidad del Tiempo Compartido.

No obstante, en cuanto a su naturaleza, cabe decir que esta estructura económica también puede alcanzarse a través de un esquema obligacional y, en general, su naturaleza de derecho real y su condición de modalidad del derecho de propiedad son materia de debate a nivel doctrinario.

Bien se considere a esta figura como un tipo de copropiedad o se la considere como una modalidad independiente de propiedad, también encontramos presente esa doble faceta de las modalidades: por un lado, se aplican las reglas generales de la propiedad a los beneficiarios durante el tiempo específico de titularidad para lo que la segunda parte del artículo 1 de la norma establece: "Durante el plazo contractual los titulares podrán donar, transferir, legar y en general realizar cualquier acto previsto en el Código Civil y dentro del marco de esta modalidad".

Y por otro lado, se establecen reglas especiales en función a la temporalidad propia del derecho sobre el bien, las mismas que, en el caso de la norma peruana, se equiparan a las de la copropiedad según dispone el artículo 2° de la norma: "Para tal efecto le serán aplicables las disposiciones del Código Civil relativas a la copropiedad, con excepción de los artículos 983° al 991°, 992° inciso 1 y 993° y demás disposiciones que se opongan al presente Decreto Legislativo".

Ciertamente la regulación actual carece de normas que traten el conjunto de aspectos relacionados a la materialización de este derecho en lo que toca al cambio

periódico de titularidad y la publicidad de esta circunstancia en el registro, lo que, entre otras razones, determina la poca utilización de esta figura en nuestro país.

2.7.4. Propiedad Fiduciaria

Aunque es objeto de gran discusión académica, otra modalidad del derecho de propiedad es la propiedad fiduciaria, como le llama un sector de la doctrina o dominio fiduciario como le denomina la norma peruana.

De La Flor Matos (1999), quien en su libro: *El Fideicomiso*, refiere que:

Si bien es cierto en el caso de esta figura se discute incluso su naturaleza real, la consideramos un interesante referente porque quienes le atribuyen naturaleza real consideran la posibilidad de encausar la figura como un tipo de derecho de propiedad (pág. 104).

En todo caso, el fideicomiso se trata de un esquema contractual mediante el cual la ley permite a un sujeto denominado fideicomitente destinar los beneficios de una porción de su patrimonio a favor de otro sujeto que recibe el nombre de fideicomisario, lo que se consigue mediante la transferencia en propiedad fiduciaria de un patrimonio fideicomitado a favor de un tercero denominado fiduciario, el cual recibe una forma específica de derecho de propiedad, limitada a la administración y/o inversión del patrimonio para el cumplimiento del objeto del fideicomiso.

La función de esta herramienta es la de partir y proteger un patrimonio de manera diferente al resto de activos de un sujeto, lo que se hace con los fines comerciales o personales más diversos.

El fideicomiso es un instrumento propio del sistema financiero por lo que está regulado en la Ley Nº 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, así como en la Resolución SBS/1010/99, Reglamento de Fideicomisos y de las Empresas de Servicios Fiduciarios. Si bien existe doctrina que apoya su consideración como un tipo de propiedad, también existen quienes le atribuyen un régimen jurídico distinto.

En la doctrina esta modalidad del derecho de propiedad se incluye dentro de un género más grande que viene a ser la propiedad relativamente ineficaz, tal y como Martín Wolf (1971), refiere:

La propiedad puede pertenecer a varias personas de manera que cada una de ellas aparezca como propietario pleno (titular de todos los derechos contenidos en la propiedad), pero apareciendo uno de ellos como propietario exclusivo frente a determinada persona, y el otro como propietario exclusivo frente a todas las demás personas (pág. 614).

La situación se produce, por ejemplo, cuando se transfiere de un modo ineficaz un bien, de manera que la propiedad del adquirente será oponible frente a cualquier tercero mientras que la del transferente será oponible frente al adquirente como consecuencia de la ineficacia.

Tal situación también se presenta en el caso de la propiedad fiduciaria en tanto que el que hace las veces de fiduciario podrá actuar como propietario exclusivo frente a cualquier tercero, pero en su relación con el fideicomitente, será este último quien mantenga la propiedad.

Nuevamente vemos que si bien el propietario fiduciario puede actuar sobre el bien como lo haría cualquier propietario e incluso su titularidad estará inscrita en el rubro “C” de títulos de dominio de la partida registral, su legitimidad está específicamente limitada por el contrato de fideicomiso y la finalidad y beneficiario que se hayan establecido para el patrimonio, circunstancias que están previstas tanto en las normas sobre esta figura, como en el propio contrato de fideicomiso.

2.8. Formas de Extinción de la Propiedad

El Código Civil en el artículo 968° enumera las causales de extinción del derecho de propiedad, al respecto, el profesor Gunter Gonzáles Barrón (2005), quien en su libro: *Derechos Reales*, señala que:

Los derechos reales en especial el derecho de propiedad, por su carácter perpetuo, están dotados de estabilidad y permanencia, porque los derechos reales han sido creados para mantenerse.

Así mismo, indica que:

El listado de las causas extintivas de la propiedad previstas en el artículo bajo comentario, no tienen el carácter taxativo (Gonzáles Barrón, 2005, pág. 811).

Quiere decir, que no solamente existen las que están contempladas en el Código Civil, por el contrario, pueden crearse otras formas de extinción del derecho de propiedad, por tanto, el listado es meramente enunciativo, no existiendo impedimento legal que prohíba o limite la renuncia del derecho de propiedad.

Asimismo, señala que: En la doctrina se distingue dos tipos de extinción del derecho de propiedad, las absolutas y relativas (González Barrón, 2005, pág. 811).

Por las primeras la propiedad se extingue definitivamente, quiere decir que ya no hay propiedad sobre un bien determinado. Por las segundas, la propiedad se extingue sobre un titular, pero el derecho de propiedad sigue existiendo en cabeza de otro sujeto, se transmite el derecho a favor de otro, el bien existe física y jurídicamente respecto de un sujeto, el derecho de propiedad que tiene A trasmite a B, con lo cual el bien no deja de tener un propietario.

Entre las formas de extinción del derecho de propiedad que señala nuestro Código Civil, tenemos:

2.8.1. Adquisición de bien otra persona

Por este supuesto, la propiedad se transmite a favor de otra persona, siendo así, el derecho de propiedad se extingue en relación al anterior propietario, pero se transmite a favor de un nuevo titular, por lo que bien (inscrito) registralmente sigue existiendo, solo que varía de titular.

2.8.2. Destrucción o Pérdida Total o Consumo de Bien

La destrucción total de la cosa objeto del derecho real extingue éste, pues siendo un poder sobre la misma, desaparece el poder al desaparecer su objeto. Si la destrucción es parcial, subsiste el derecho sobre la parte que reste.

Respecto de los bienes inmuebles, es poco probable que estos se destruyan o se pierdan, lo que no sucede con bienes muebles, ya que estos son susceptibles de destrucción; no obstante, hay bienes muebles que siguen existiendo, pero no se usan para el fin que se crearon.

2.8.3. Expropiación

La expropiación es un derecho del Estado por el cual éste adquiere la propiedad privada de manera forzosa, para realizar obras de necesidad pública o seguridad pública, pagando al propietario su valor justipreciado en dinero y efectivo; se considera una causal relativa de extinción de propiedad mientras el inmueble este dentro del dominio privado del Estado, por el contrario, si el inmueble pasa a dominio público, estaremos frente a una pérdida absoluta, total del bien.

2.8.4. Abandono el bien durante veinte años

El abandono en nuestro Código, es propiamente el no uso, el no darle al predio el destino social y económico que tiene. No es abandono el dar al inmueble destino

diferente del que tiene, sino no utilizarlo. Si no explotamos un inmueble y lo hacemos productivo, estamos privando a la sociedad de su producción. Por tanto, el abandono es la falta de uso del bien. Para que opere el abandono en nuestro Código se requiere que transcurra veinte años. Transcurrido ese tiempo sin que el predio haya sido utilizado, pasará su derecho de propiedad a favor del Estado, por tanto, se habrá extinguido el derecho de propiedad del titular y el predio habrá cambiado de dueño, después del ese tiempo su propietario será el Estado.

Esta definición de abandono implica la conjunción de dos elementos, el acto material de desposesión y la voluntad simultánea de perder la propiedad, se renuncia a la cosa más no al derecho de propiedad que recae sobre ella.

CAPITULO III

FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN COFOPRI

La entidad de COFOPRI creada por el Poder Ejecutivo en virtud a la Ley Nº 26557 mediante la que el estado delego al Poder Ejecutivo facultad para legislar en diversas materias es que este poder del estado dispuso la Ley de promoción del acceso a la propiedad informal aprobada mediante Decreto Legislativo Nº 803 del 22 de marzo del año 1996, siendo que en el artículo 2° del decreto legislativo antes mencionado se estableció crear la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal.

Siendo que posteriormente su denominación fue cambiada mediante la segunda disposición complementaria de la Ley Nº 28923, mediante la que se varia la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal” pero que sin embargo seguiría utilizando la abreviatura de COFOPRI.

Con la finalidad de formarnos una idea clara y precisa de cómo funciona el organismo denominado COFOPRI citaremos al autor Manuel F. Soria Alarcón (2012) quien en el libro titulado *Registros Públicos- Los Contratos con Publicidad* señala lo siguiente:

Dentro de este marco legal COFOPRI opera como órgano técnico de asesoramiento, previo convenio con los municipios. Sin embargo, en este caso, a diferencia con lo que sucede en la formalización predial rural, no se encuentra sujeto a proceso de transferencia de funciones, las que serán aceptadas por las municipalidades provinciales al concluir el plazo señalado. (pág. 100)

El organismo denominado COFOPRI funciona como una entidad que trabaja de forma conjunta con las municipalidades asumiendo funciones de asesoramiento; lo que resulta sumamente interesante para el desarrollo del presente trabajo de investigación es formarnos una idea clara de cómo es el procedimiento en COFOPRI para la formalización de la propiedad inmueble; así, citando al mismo autor Manuel F. Soria Alarcón (2012) con el libro titulado *Registros Públicos- Los Contratos con Publicidad* menciona lo siguiente:

Decreto Legislativo № 1089, establece un régimen temporal y extraordinario de formalización de predios rústicos a cargo de COFOPRI, por un periodo de cuatro años a vencerse el 2012, otorgándole atribuciones para la formalización de predios rústicos sobre áreas del estado y sobre áreas privadas mediante la declaración de prescripción y adjudicación de tierras eriazas habilitadas antes del 31/12/2004 y también respecto a la reversión de terrenos adjudicados a título oneroso ocupados por pueblos jóvenes o asentamientos humanos anteriores al 31/12/2004 y el levantamiento y mantenimiento catastral, expedición de planos de asignación de Códigos de Referencia Catastral y rectificación de áreas. (pág. 100 y 101)

De la cita incorporada podemos observar que el procedimiento y las atribuciones para la formalización de predios rústicos que asume COFOPRI, opera mediante la declaración de prescripción y adjudicación de las tierras eriazas habilitadas; asumiendo dentro de las funciones, tal institución, el levantamiento y

mantenimiento catastral, expedición de planos de asignación de Códigos de Referencia Catastral y rectificación de áreas.

COFOPRI cumple la función de formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos.

3.1. Registro de Propiedad Inmueble

Según José Antonio Álvarez Caperochipi (2006), en su libro: *Derecho Reales*, en lo referente al registro de propiedad inmueble, nos dice que:

El registro es en conclusión un instrumento técnico que sirve al desarrollo económico, y que se presenta como un preciado tesoro en el desarrollo de la madurez del espíritu jurídico, y en la conciencia del estudio y significado social de la propiedad. Es el necesario resultado de una administración eficiente, que pretende identificar eficientemente los propietarios inmobiliarios, redistribuir la riqueza de una colectividad, y distribuir justamente las cargas y gravámenes sobre la propiedad (pág. 6).

Este autor define el registro de forma instrumental, resaltando su utilidad práctica, y afirmando que es un mecanismo o herramienta técnica para el desarrollo de una nación en la medida que ayuda a proteger los derechos patrimoniales de las personas.

La norma registral peruana nos dice que el registro de predios es un registro jurídico integrante del registro de propiedad inmueble en el cual se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el Artículo 2019° del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales. Por lo tanto, es importante considerar que el Registro de Predios juega un papel trascendental en la protección de los derechos patrimoniales.

En la misma línea se pronuncia Luis Diez Picazo (1986), quien en su libro: *Fundamentos de Derecho civil Patrimonial. Las Relaciones Jurídico – Reales- El Registro de la Propiedad. La posesión*, afirma que: “El registro es una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles” (pág. 249). Por otro lado, Rubén Guevara Manrique (1996), quien en su libro: , nos dice que los Registros Públicos: “Es una institución técnico – Jurídica autónoma, destinada a contener la publicidad de las inscripciones, de los actos, contratos, resoluciones judiciales y administrativas que determinan la ley, con el objeto de garantizar el derecho de los inscribientes y terceros” (pág. 912).

Siguiendo con las definiciones tenemos la indicada en la enciclopedia jurídica OMEBA (1967), la cual expresa que: “El Registro de la propiedad es un medio moderno que permite conocer la titularidad y condiciones del dominio de un bien determinado, sobre el que se desea formalizar un contrato” (pág. 513).

Por otro lado, José María Chico y Ortiz (2000), quien en su libro: *Seguridad Jurídica y Revisión Crítica de los Principios Hipotecarios*, afirma que: “La única y

verdadera concepción del Registro de la Propiedad es aquella en la que se contempla como institución” (pág. 23).

Coincidiendo con este concepto se pronuncia José Manuel García García (2005), quien en su libro: *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, afirma que:

El registro de la propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmueble. En definitiva, es una institución jurídica que tiene por objeto el que se acaba de indicar (pág. 55).

Concordamos con ambos autores al afirmar que el registro es una institución. Elena Vivar Morales (2000), comenta citando a De Casso, quien en su artículo: *El Registro de la Propiedad Inmueble. La Economía de Mercado y el Mejoramiento Técnico de los Registros: ¿Qué está Faltando?*, definía al registro de propiedad como: “Un índice público de los bienes, principalmente inmuebles, de un país y de los derechos reales impuestos sobre ellos, con mención de sus titulares y de los cambios que se produzcan en uno y otro” (pág. 62).

Siguiendo con las definiciones, encontramos la planteada por Guillermo Colín Sánchez (1999), quien en su libro: *Procedimiento Registral de la Propiedad*, afirma que:

El registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar

el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica (págs. 5 - 6).

Nuevamente este autor define al registro como una institución que realiza un fin determinado. Básicamente todas las concepciones que hemos encontrado definen al registro en base a los objetivos y fines por los cuales se creó. En consecuencia, lo único que queda claro es que es una institución técnico – administrativa que tiene por objeto un fin determinado,

Por lo tanto, si el concepto del Registro de la Propiedad Inmueble necesariamente está muy vinculado con la función y los objetivos que cumple dicha institución, solamente su funcionalidad determinará la importancia para la consolidación de derechos patrimoniales y el desarrollo económico.

Es necesario precisar, como lo exponen varios registralistas del Perú, que la concepción de un sistema registral en base a un registro o varios de ellos se ubican en el plano de una política integral basada en la seguridad jurídica. Es por tal motivo que el estudio del derecho Registral en Latinoamérica se vuelve de gran importancia, especialmente en países emergentes que poseen economías de mercado, ya que la seguridad jurídica es la única manera en que se puede garantizar el tráfico de bienes y servicios de manera eficiente y así evitar la existencia de problemas legales entre contratantes.

Concluyentemente, la finalidad de un registro jurídico de predios es la de otorgar protección de los derechos patrimoniales mediante la seguridad jurídica que otorga la publicidad de los actos y derechos que constan en su archivo registral.

3.2. Derechos de Propiedad sobre Bienes Inmuebles

3.2.1. Constitución Política de 1993

Todo Estado establece la regulación que determina las limitaciones y el ejercicio del derecho de propiedad. La Constitución Política del Perú, como norma máxima del ordenamiento, establece los pilares de la regulación del derecho de propiedad. Es así que del artículo 70° al 73° ¹, se establecen los parámetros básicos sobre el régimen y la regulación de la propiedad en el Perú. Toda la demás regulación queda en manos de leyes o normas de rango legal, cuyos tenores no deberán contravenir los preceptos regulados por la constitución. Asimismo, se regula indirectamente

¹ **Artículo 70° de la Constitución Política del Perú.** “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.

Artículo 71° de la Constitución Política del Perú. “En cuanto a la propiedad, los extranjeros, sean personas naturales o jurídicas, están en la misma condición que los peruanos, sin que, en caso alguno, puedan invocar excepción ni protección diplomática. Sin embargo, dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido. Se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a ley”.

Artículo 72° de la Constitución Política del Perú. “La ley puede, sólo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes”.

Artículo 73° de la Constitución Política del Perú. “Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico”.

temas sobre la propiedad en los artículos 88° y 89° de la constitución, cuyo texto trata sobre el régimen agrario y de las comunidades campesinas y nativas ².

3.2.2. Código Civil

Las disposiciones generales sobre propiedad establecidas en nuestro código, empiezan definiendo el término. Es así como establecen en su artículo 923° del Código Civil que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley” ³. Los legisladores trataron de establecer una definición funcional del concepto de propiedad, definiéndola mediante las atribuciones aceptadas por la doctrina.

Siguiendo con el análisis, encontramos el artículo 924° del Código Civil ⁴, el cual se refiere al abuso del derecho del derecho de propiedad, estableciendo que quien es amenazado por un daño producto de un abuso en el ejercicio del derecho de

² **Artículo 88° de la constitución Política del Perú - Régimen Agrario.** “El Estado apoya preferentemente el desarrollo agrario. Garantiza el derecho de propiedad sobre la tierra, en forma privada o comunal o en cualquiera otra forma asociativa. La ley puede fijar los límites y la extensión de la tierra según las peculiaridades de cada zona. Las tierras abandonadas, según previsión legal, pasan al dominio del Estado para su adjudicación en venta.”

Artículo 89° Comunidades Campesinas y Nativas. “Las Comunidades Campesinas y las Nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas. Son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior. El Estado respeta la identidad cultural de las Comunidades Campesinas y Nativas”.

³ **Artículo 923 del Código Civil Peruano**

⁴ **Artículo 924 del Código Civil Peruano.** “Aquel que sufre o está amenazado de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por los daños irrogados”.

propiedad podrá exigir la restitución o las indemnizaciones del caso. Cabe precisar que todo ejercicio de algún derecho posee límites los cuales son establecidos por ley. Este artículo está en la misma línea de lo que dispone la Constitución, ya que su artículo 70° establece que el ejercicio del derecho de propiedad se ejerce en armonía del bien común y bajo los límites de la ley.

Los artículos 925°⁵ y 926°⁶ del Código Civil, establecen reglas sobre las restricciones de la propiedad. El artículo 925° del Código Civil hace referencia a que las restricciones legales no podrán ser modificadas por vía contractual, en otras palabras, todo tipo de restricciones pactadas entre privados que contravengan restricciones legales serán consideradas no puestas. Por otro lado, el artículo 926° del Código Civil establece que las restricciones pactadas (que no contravengan restricciones legales), solamente podrán surtir efecto con la inscripción en el registro respectivo.

Siguiendo a las normas reguladas en el código encontramos en el artículo 927° se refiere a la acción destinada para reivindicar la propiedad. Este artículo establece que la acción reivindicatoria es imprescriptible y no procede contra la persona que adquiere el inmueble por prescripción adquisitiva de dominio.

El artículo fue regulado en base a una de las características inherentes de los derechos reales (la persecutoriedad). El código civil no define la acción

⁵ **Artículo 925 del Código Civil Peruano.** “Las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico”.

⁶ **Artículo 926 del Código Civil Peruano.** “Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo”.

reivindicatoria, por eso creemos conveniente citar algunas definiciones sobre el tema. Según Gunther Gonzáles Barrón (2008), en su libro: *Introducción al Derecho Registral y Notarial*, refiere que es: “El remedio de tutela por excelencia de la propiedad, por la cual el propietario reclama la entrega del bien cuando éste se halla en posesión de un tercero sin título alguno” (pág. 587).

Según lo establece Puig Brutau (2007), en su libro: *Fundamentos de Derechos Civil*, refiere que esta acción es: “Una acción real, que en otras palabras se puede catalogar como una dirigida contra cualquier tercera que posea el bien” (pág. 162).

3.3. Proceso de Formalización – COFOPRI

El proceso de formalización de la propiedad urbana en el Perú nace como una necesidad de fortalecer los derechos de propiedad de los pobres mediante la titulación de la propiedad, para lo cual se implementó desde 1996 la política llamada Plan Nacional de Formalización.

Este plan generó en el ámbito urbano una serie de interpretaciones, análisis y controversias en cuanto a la efectividad de sus beneficios, y hay quienes consideran a esta política una de las más exitosas del mundo de lucha contra la pobreza, así como de quienes mantienen una actitud crítica.

Las poblaciones de los asentamientos humanos que en la actualidad reciben la atención estatal están cambiando, los cuales se atribuyen al hecho de que son a

nueva generación de pobladores, con cambios económicos y de una ciudad con otra apariencia urbana que muchas veces no los favorece.

De acuerdo al enfoque del doctor Julio Calderón Cockburn (2007), en su artículo: *Después de la Formalización ¿Qué Sigue?*, refiere que: “La propia política de formalización está introduciendo cambios en la vida social de las comunidades urbanas” (pág. 1). Julio Calderón realiza un análisis que vincula la política de formalización de la propiedad al contenido de las políticas públicas, que estudie el impacto de la formalización en la sociedad o las comunidades, así como en las condiciones sociales y económicas de la población beneficiada de menores ingresos.

En esa línea, el autor antes citado postula que las políticas de formalización tienen tres dimensiones: la primera es jurídica, radica en reestablecer el orden jurídico; la segunda es urbanística, la cual interviene en los asentamientos o poblados tratando de reordenar el espacio del hacinamiento, la falta de vías, sin servicios básicos, localizados en zonas de alto riesgo que no les permite el desarrollo urbano; y por último la tercera es económica, que intenta conectar a la productividad con el acceso al crédito, la cual pretende darle valor agregado a las posesiones.

3.4. Facultades y Procedimientos de Titulación a su Cargo – COFOPRI

Mediante Decreto Legislativo № 803 (modificado luego por Ley № 27046) se creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (artículo 2° del Decreto

Supremo Nº 009 – 99 – MTC), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad a nivel nacional.

El 17/03/2006 se publicó la Ley Nº 28687, en cuyo artículo 4.1 se estableció que las Municipalidades Provinciales asumirían de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de propiedad informal hasta la inscripción de títulos de propiedad; estableciendo en su artículo 8 que el procedimiento para dicha formalización constaba de los siguientes pasos/etapas: 1) Toma de competencia de posesiones informales; 2) Identificación y reconocimiento de la posesión, ocupación, tenencia y titularidad de terrenos; 3) Aprobación de planos; 4) Empadronamiento de los ocupantes de las posesiones informales e identificación de los lotes vacío; 5) Entrega de títulos de propiedad.

Y precisando en su artículo 11° que los procedimientos administrativos de declaración de propiedad previstos los párrafos primero y tercero del artículo 11 del Decreto Supremo Nº 009 – 99 – MTC, son: 1) Por prescripción adquisitiva de dominio; y. 2) Por regularización del tracto sucesivo.

Siendo los requisitos de cada procedimiento, los señalados en los Capítulos 2 y 3 del Título IV del Decreto Supremo Nº 006 – 2006 – VIVIENDA (Reglamento del Título I de la Ley Nº 28687); es decir, los siguientes:

Para la declaración por **prescripción adquisitiva** (artículo 58)

- ✍ Ejercer la posesión continua y sin interrupciones por un plazo de diez años o más años.
- ✍ Ejercer la posesión pacífica.
- ✍ Ejercer la posesión en forma pública.
- ✍ Ejercer la posesión como propietario.

Para la declaración por **regularización del tracto sucesivo** (artículo 90)

- ✍ Presentación de la solicitud.
- ✍ Calificación e inspección de lotes individuales.
- ✍ Anotación preventiva.
- ✍ Notificación de la pretensión.
- ✍ Diagnóstico técnico y legal.
- ✍ Elaboración de planos.
- ✍ Emisión de la resolución e inscripción.

Asimismo, en el artículo 92° se estableció, para este segundo procedimiento, que a la solicitud se debe acompañar: 1) Documentos que acrediten la cadena ininterrumpida de transferencias del propietario registrado al propietario actual. 2) Documentos que acrediten el error de cálculo de los antecedentes gráficos del predio matriz.

El 02/12/2006 se publicó la Ley Nº 28923, que estableció un régimen temporal de formalización a cargo de COFOPRI por tres años (plazo ampliado en el 2009 por la Ley Nº 29320 y en el 2011 por la Ley Nº 29802), y en cuyo artículo 4° precisó que mientras exista Convenio de Delegación de las municipalidades provinciales, COFOPRI llevaría a cabo los (dos) procedimientos de declaración de propiedad a que se refiere el artículo 11 de la Ley Nº 28687 (Véase: Decreto Supremo Nº 030 – 2008 – VIVIENDA).

3.5. Contenido de los Títulos Otorgados por COFOPRI

El título otorgado por COFOPRI, no constituye un negocio jurídico sino un documento que sirve para probar la existencia de éste o una situación de hecho (la posesión).

Hay que tener en cuenta que el artículo 225° del Código Civil efectúa esta distinción, en los siguientes términos: “No debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo. Puede subsistir el acto, aunque el documento se declare nulo”.

El documento viene a ser el continente y el negocio jurídico el contenido. Los requisitos de validez del negocio jurídico se encuentran regulados en el artículo 140° del Código Civil, mientras que los requisitos del documento, entendido aquí como formalidad, varían dependiendo de su naturaleza. No hay que confundir la naturaleza del documento (por ejemplo: privado o público) con el tipo de formalidad del negocio jurídico (ad probationem o ad solemnitatem).

En el caso del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, para la obtención de su título, el solicitante no acredita la existencia de un negocio jurídico, sino una situación de hecho: el ejercicio de la posesión, pacífica, pública y continua sobre un determinado bien.

En el caso del procedimiento de declaración de propiedad por regularización de tracto sucesivo, para la obtención de su título, el solicitante debe acreditar la existencia de negocios jurídicos anteriores al suyo, contenidos en documentos de

diversa naturaleza, sin analizar su validez. Aquí, la verificación del ejercicio de la posesión no es relevante.

3.6. Fases del Proceso de Formalización – COFOPRI

El proceso de formalización se lleva a cabo en tres fases que son: el diagnóstico, la formalización integral y la formalización individual, que concluye con la entrega del título emitido por COFOPRI.

El proceso de formalización lo que hace es desarrollarse en tres etapas denominadas proceso cero donde se efectúa la investigación, estudio, recopilación de información para posteriormente emitir un diagnóstico de informalidad del asentamiento irregular; proceso uno en esta etapa se realiza el saneamiento integral, identificando los derechos que existen sobre el bien, se determina las características físicas y se solicita la inscripción de titularidad de la propiedad; y dos la etapa de saneamiento individual donde se identifica a los poseedores y se les califica.

3.6.1. Diagnóstico

Esta fase viene a ser el inicio o proceso cero, que consiste en un estudio técnico y legal del área geográfica en intervención, con la finalidad de establecer la factibilidad del predio e incorporar al proceso de formalización nacional.

En esta fase se evalúa las condiciones de la propiedad, identificando los problemas que se tienen que resolver para su formalización. De esta manera se identifican si los predios son del Estado o de particulares y si están registrados o no.

3.6.2. Formalización Integral

Es la segunda fase o proceso uno, y comprende las actividades de levantamiento topográfico, edición de la cartografía y otras de carácter técnico legal, que faciliten registrar el plano perimétrico, de trazado y lotización de todas las propiedades a formalizar.

En definitiva, el proceso de formalización integral de la propiedad de posesiones informales comprende:

Estudio e Informe Físico y Legal del terreno ocupado por la Posesión Informal.

Acciones de Saneamiento Físico: El Estudio en su aspecto Físico tiene por objeto el análisis y definición de la situación y ubicación física de los predios comprendidos en el área ocupada por la Posesión Informal o por un conjunto de ellas.

Acciones de Saneamiento Legal: El Estudio en su aspecto Legal, tiene por objeto el análisis y la identificación de derechos que pudieran haberse establecido sobre los predios comprendidos en el área ocupada por la Posesión Informal o por un conjunto de ellas.

Solicitud de la inscripción registral de la titularidad del derecho de propiedad a favor de COFOPRI, tratándose de terrenos estatales, fiscales o municipales ocupados por Posesiones Informales, cuando se haya regularizado el tracto sucesivo o amparado la prescripción adquisitiva de dominio, se haya culminado el proceso de expropiación o de reversión; o, cuando el propietario haya transferido el terreno a COFOPRI. Asimismo, se gestionará las

inscripciones registrales necesarias para viabilizar los acuerdos que arriben los propietarios y los integrantes de las Posesiones Informales.

En conclusión, durante la formalización integral se podrá realizar el levantamiento de información en campo, a fin de determinar la posesión u ocupación del predio matriz y lotes individuales, la existencia de documentos de propiedad y toda otra circunstancia relevante para la elaboración de los planos definitivos y del padrón de pobladores.

3.6.3. Formalización Individual

Es la tercera fase o proceso dos que, a través del empadronamiento y calificación del predio, se efectúa la titulación e inscripción de los derechos sobre el bien a cada uno de los beneficiarios. Si durante la formalización se presentan conflictos de intereses sobre la posesión, se han creado las siguientes instancias: las oficinas zonales y el tribunal administrativo de la propiedad. Si se determina superposición con propiedad privada, se puede resolver a través de la conciliación, declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, mediante regularización de tracto sucesivo, expropiación o reversión de la propiedad.

En definitiva, el proceso de formalización individual de la propiedad de posesiones informales comprende:

Evaluación de la documentación otorgada por otras entidades: esta consiste en identificar si las entidades que tuvieron competencia con anterioridad sobre formalización de propiedad, otorgaron títulos a favor de poseedores de lotes en Posesiones Informales, con el objeto

de: a) Evaluar la correspondencia de la información consignada en dichos títulos con la realidad recogida por los planos de trazado y lotización aprobados e inscritos en el Proceso de Formalización Integral; b) Identificar los lotes que deberán ser objeto de acciones de empadronamiento, con el fin de otorgar títulos de propiedad registrados a favor de sus poseedores que cumplan los requisitos de la formalización de propiedad informal; c) Identificar los lotes que deberán ser objeto de acciones de verificación para evaluar si los títulos otorgados por otras entidades sobre dichos lotes, deben ser objeto de las acciones de rectificación, modificación e inscripción registral necesarias.

Difusión de la Formalización Individual la cual consiste en comunicar a los integrantes de una Posesión Informal, el contenido del Programa de Formalización de la Propiedad, sus beneficios, la gratuidad del proceso, los medios probatorios requeridos, el contenido de las acciones de empadronamiento y verificación, así como, posteriormente, la publicación del padrón de poseedores calificados.

Empadronamiento y verificación de los poseedores de lotes: El Empadronamiento tiene por objeto determinar la persona que se encuentra en posesión del lote, la condición en la cual se ejerce la posesión del lote, identificando a sus titulares y determinando el destino respectivo, recabando para el efecto la documentación pertinente. La verificación tiene por objeto identificar la existencia de títulos o contratos de transferencias de dominio existentes no registrados, procediéndose a autenticar las copias presentadas por los poseedores y a confirmar la validez de la información en ellos contenida, a efectos de una eventual rectificación o actualización de datos, previa a la gestión de su inscripción en el Registro de Predios e identificar la existencia de títulos o contratos de transferencia de dominio registrados en el Registro de Predios, a efectos de confirmar la validez de la información en ellos contenida y proceder a la rectificación o actualización de datos en caso corresponda.

Calificación individual de los poseedores de impugnación: En esta etapa se verificará la veracidad de la declaración jurada de no ser propietarios de otro lote destinado a vivienda, no haber sido titulados por entidad competente y no conocer de la existencia de algún título de propiedad otorgado sobre dicho lote, salvo que indiquen lo contrario, contrastándola con la información procedente de las Municipalidades, del Registro de Predios. Además, se efectuará la calificación de los títulos entregados, con la finalidad de verificar si se requiere la rectificación o aclaración de éstos, a través de los instrumentos de rectificación de títulos, cuando se detecten errores o se hayan omitido datos.

Titulación y solicitud de inscripción registral. En caso de lotes no titulados, se emitirá los correspondientes títulos de propiedad a favor de los poseedores calificados, para solicitar su inscripción en el Registro de Predios.

3.7. Objeto de Formalización – COFOPRI

De conformidad con la normatividad vigente, la formalización de la propiedad tiene por objeto:

Definir la titularidad de la propiedad de los predios ocupados por posesiones informales; realizar su saneamiento físico y legal; solicitar la inscripción registral de la titularidad de COFOPRI cuando se trata de predios estatales, fiscales o municipales ocupados por Posesiones Informales, o, la inscripción registral de la titularidad de los propietarios privados cuando éstos hayan acordado transferir su propiedad a los integrantes de las Posesiones Informales o a COFOPRI.

Otorgar derechos de propiedad de los lotes y promover su inscripción registral, en favor de sus poseedores debidamente calificados, cuando se trate de predios que se hubieran inscrito a nombre de COFOPRI.

Evaluar las características de los títulos de propiedad que hubieran sido otorgados por otras entidades que tuvieron competencia con anterioridad a COFOPRI, estén o no inscritos, para evaluar la correspondencia entre la información consignada en el título y/o la inscripción registral con la realidad física del lote y con la realidad jurídica del titular, con el fin de realizar las acciones de saneamiento, rectificación,

regularización del tracto sucesivo e inscripción que fueran necesarias, para darle validez o eficacia al título de propiedad.

3.8. Beneficios de la Formalización – COFOPRI

Una vez que la persona obtiene su título de propiedad también accede a una serie de beneficios que le permiten alcanzar una mejor calidad de vida. Por eso es importante conocer cuáles son los beneficios de la formalización de la propiedad.

Los beneficios que a continuación describiremos, son en base a la página web de COFOPRI, entre los cuales tenemos (2019):

3.8.1. Seguridad Jurídica

Los títulos de propiedad de COFOPRI son reconocidos con plena validez por el sistema jurídico peruano y se encuentran inscritos en los registros públicos.

Por lo tanto, los títulos de propiedad de COFOPRI, generan la certeza que el predio inscrito en los Registros Públicos pertenece al poseedor.

3.8.2. Acceso al Crédito

Un título de propiedad aumenta el valor de una vivienda y puede ser utilizado como garantía para obtener un crédito en un banco o financiera. También permite el ingreso a los programas de vivienda del Estado.

3.8.3. Incentivo a la Inversión

Al ser propietario del terreno, el poblador se preocupa por mejorar las condiciones de su vivienda de los servicios públicos y de su vecindario en general.

3.8.4. Eliminación de Conflictos

La formalización resuelve los problemas de límites entre lotes de los pobladores y también soluciona los conflictos con otros asentamientos humanos.

3.8.5. Herencia para la Familia

El propietario tiene la seguridad de que su familia podrá mantener la titularidad de la propiedad, garantizando el derecho de todos sus herederos.

Es decir, una vez que el poblador tiene debidamente inscrita su propiedad en los Registros Públicos, puede incluso derivarla para beneficiar a sus herederos.

CAPITULO IV

LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD EN SUNARP

4.1. Concepto

Cuando hablamos de seguridad hacemos referencia a una situación exenta de todo tipo riesgo, fase que siempre será buscada por el hombre. En ese sentido, se puede decir que el hombre por naturaleza se siente mejor cuando está seguro, por lo que, en palabras de Jorge Zavala Egas (2012), quien en su artículo: *Teoría de la Seguridad Jurídica*, afirma que: “La seguridad es un deseo arraigado en la vida anímica del hombre, que siente terror ante la inseguridad de su existencia, ante la imprevisibilidad y la incertidumbre a que está sometido” (pág. 219).

Lamentablemente, en la actualidad vivimos en un mundo en el que casi nadie se siente seguro (en cualquiera de los aspectos de la vida de una persona). Esta inseguridad genera problemas en la sociedad, pues impide muchas veces que las personas realicen cualquier actividad, al no contar con un mínimo de exigencias que les garantice protección respecto de sus derechos.

Por lo tanto, es el Estado quien busca otorgar seguridad garantizando que los derechos de las personas sean ejercidos bajo el imperio de la ley, y no de la arbitrariedad, de tal modo que permita que la sociedad se desarrolle de manera plena. Pues sin seguridad no florecen la libertad, la democracia y la justicia; sin seguridad no es posible el desarrollo de los pueblos. De ahí que muchas veces la seguridad sea considerada como el primer deber del Estado.

En consecuencia, aparece el concepto de seguridad jurídica, el mismo que se considera está íntimamente ligada al hecho de que el hombre necesita saber a qué atenerse y saber que si en determinado realiza alguna actividad, sus derechos serán protegidos y no perturbados.

Ahora bien, la palabra seguridad es sinónimo de certeza, confianza y estabilidad, por lo tanto, dicho término significa la búsqueda de protección referida a ciertas amenazas. También significa un estado de tranquilidad y confianza recíproca entre las personas.

Victor Julio Ortecho Villena (2010), en su libro: *Seguridad Jurídica y Democrática*, manifiesta que:

La seguridad jurídica puede ser definida como estabilidad del ordenamiento jurídico que rige en un Estado, que debe contener normas que tengan cierta permanencia, y que garanticen el equilibrio en las relaciones entre los órganos del Estado y la ciudadanía (pág. 17).

En la misma línea se expresa el doctor Jhonny Cáceres Valencia (1998), quien en su artículo: *La Seguridad Jurídica que debe brindar los Asientos Registrales*, precisa que: “La seguridad jurídica es un principio jurídico que otorga estabilidad y certeza, que tiene como causal el ordenamiento jurídico que procura garantizar la justa aplicación de las normas dirigidas a proteger los derechos de las personas” (pág. 51).

Por otro lado, el doctor Boris Fausto Cárdenas Alvarado (2010), en su libro: *El Principio de la Fe Pública Registral: Doctrina y Jurisprudencia*, sostiene que:

La seguridad jurídica puede traducirse como la certeza que deben tener los miembros de la comunidad de que el sistema jurídico va a proteger eficazmente sus derechos, o que su conflicto de intereses o su incertidumbre jurídica pueden volverse con cierto grado de predictibilidad (pág. 52).

Siguiendo con las definiciones doctrinarias tenemos la precisada por Fernando Arrázola Jaramillo (2014), quien en su artículo: *El Concepto de Seguridad Jurídica, Elementos y Amenazas ante la Crisis de la Ley como Fuente del Derecho*, señala que:

El principio de seguridad jurídica implica, por un lado, la certeza del derecho en cuanto al conocimiento de cuáles serán las normas aplicables en un caso concreto y, por otro lado, algún grado de seguridad en cuanto a la interpretación uniforme que jueces y tribunales darán a dichas normas, de tal forma que tenga realización el principio de igualdad ante la ley, es decir, que ante situaciones de hecho similares deben seguir pronunciamientos jurisdiccionales similares (pág. 7).

De todo lo expuesto anteriormente, como concepto propio podríamos decir que la seguridad jurídica, en nuestra legislación, es considerada un principio constitucional que consiste en aquella protección, por parte del ordenamiento jurídico, de los derechos frente a ciertas amenazas o perturbaciones, situación que permite a las personas vivir en un estado de tranquilidad y confianza que a su vez le permitan ejercer sus actividades normalmente.

Por otro lado, la seguridad jurídica conlleva a prevalecer el orden y la justicia, los cuales tienen como fin encontrar un sustento en la necesidad del derecho y su existencia misma, es por ello que para poder alcanzar el contenido del derecho en su titularidad se toma en cuenta la certeza en el tráfico comercial. Así mismo la seguridad jurídica en el derecho, conlleva a que los Registros Públicos evalúe la

adquisición realizada para poder consolidar transmisiones. Por consiguiente, la seguridad jurídica no debe circunscribirse únicamente al titular de derecho, sino que debe extenderse a un tercero ya que esto garantiza que las transacciones sean idóneas y se produzca el intercambio de bienes y riqueza, pero haciendo crítica esta última premisa esto implicaría el tráfico o la agilización de transacciones inmobiliarias con respecto a la titularidad de los bienes inscritos en los registros, lo cual conduce al fraude inmobiliario.

4.2. Clases

Respecto a la seguridad en este ámbito, Mario Saborio Valverde (1997), quien en su publicación: *La Publicidad Registral, la Seguridad Jurídica y los Sistemas Registrales Inmobiliarios*, señala que existirían dos tipos de seguridad:

Una seguridad jurídica plena, que es la que se encarga de la protección de los derechos de los titulares de los inmuebles.

Y una seguridad económica o subsidiaria, vinculada al concepto de indemnización. Que si bien, no asegura la titularidad del derecho, si asegura el pago de una indemnización en caso se produzca el despojo de la propiedad. Esta seguridad es la que brinda el sistema norteamericano de “seguro de títulos”, presente en la transferencia de inmuebles en Estados Unidos (pág. 153).

Por otro lado, López Medel citado por Gonzales Barrón (2012), en su libro: *Derecho Registral y Notarial*, distingue entre la seguridad negativa, por la cual el adquirente se ve protegido por el acto de inscripción; y la seguridad positiva, por la cual el titular, ya inscrito, se encuentra en ventaja para vender respecto del que no lo está (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012).

Asimismo, cierto sector de la doctrina considera que existen dos dimensiones de la seguridad jurídica siendo estas, la seguridad estática y seguridad dinámica.

4.2.1. Seguridad Estática

Lizeth Beatriz Lino Rodríguez (2015), en su publicación: *El Establecimiento del carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica*, expresa que: “La seguridad estática es aquella que está destinada a proteger al derechohabiente o titular del derecho frente a las turbaciones o ataques de terceros, que se inmiscuyan o traten de desconocer su titularidad” (pág. 89).

En otras palabras, la seguridad estática juega a favor del propietario o titular del derecho frente a los ataques de terceros que tratan o intentan desconocer su titularidad. Además, garantiza la tutela de derechos.

La seguridad estática es aquella por lo cual el legítimo propietario exige sus derechos sin perjuicio a una modificación patrimonial, el cual no se debe concretar sin su consentimiento del él, así mismo en el caso que sea despojado su derecho por acto voluntario; no se considera que se haya violado su derecho.

4.2.2. Seguridad Dinámica o del Tráfico Patrimonial

Lizeth Beatriz Lino Rodríguez (2015), en su publicación: *El Establecimiento del carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica*, expresa que:

La seguridad dinámica es aquella que procura brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza, aspecto, este último, que se proyecta en dos vertientes: protección de los acreedores del enajenante, que pueden ver burladas la garantía de este crédito con enajenaciones fraudulentas; y protección a los adquirentes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se les transmite se encuentra gravado, embargado o simplemente no pertenezca al transferente (pág. 89).

La seguridad dinámica es aquello por lo cual el adquirente obtiene su derecho y este no puede verse vulnerado o ineficaz su adquisición, debido a una causa que no conoció o que debió conocer. Además, la seguridad dinámica es llamada también como la Seguridad del tráfico que brinda protección a terceros.

Por otro lado, la seguridad dinámica es llamada también con el nombre del tráfico jurídico, donde se brinda seguridad a aquellas transacciones que se hayan realizado respetando los pasos básicos, siendo entre ellos el de revisar los antecedentes en los registros públicos y el título archivado, es por ello que, en caso del tercero de buena fe, al haber tenido en cuenta los aspectos señalados se le toma en cuenta frente al legítimo propietario.

4.3. Características del Registro otorgando Seguridad Jurídica

Para el desarrollo del presente acápite tendremos en cuenta lo realizado por Lizeth Beatriz Lino Rodríguez (2015), quien desarrolla las siguientes características:

4.3.1. Control de Legalidad o Calificación

El control de legalidad deriva de la finalidad misma de la publicidad, de manera que no cabe publicidad sin control de legalidad. Si la publicidad tiene por objeto el dar certidumbre a las relaciones jurídicas, ha de ofrecer datos; veraces: de lo contrario, ni puede ofrecer confianza ni la merecerá (pág. 92).

4.3.2. Conexión de los Asientos Registrales

Cada asiento que se practica en el Registro tiene que enlazar con el anterior. Este rasgo de la conexión no es un hecho puramente técnico, por el contrario, de un hecho dotado de una relevancia jurídica innegable. Esta relevancia jurídica se pone de manifiesto en los dos principales libros que de ordinario se llevan en los Registros: el libro Diario, cuyo orden determina la prioridad de los derechos; y el libro de Inscripciones del que deriva la función de exactitud de las situaciones jurídicas publicadas (pág. 92).

4.3.3. Signo de Cognoscibilidad

Cualquiera que sea el soporte material en que se practique el asiento, éste es un documento público: se extiende por un funcionario público con las solemnidades requeridas por la ley. El asiento no tiene por finalidad la prueba de un acto o negocio, sino la publicidad de una situación jurídica (pág. 92).

En definitiva, la evolución de la publicidad ha quedado reducida a una posibilidad de conocimiento. Dicho conocimiento puede hacerse efectivo en todos los Registros de seguridad jurídica, a través de un traslado oficial con valor de documento público.

4.3.4. Oponibilidad frente a un Tercero

Precisamente, porque la publicidad significa el ofrecimiento a los particulares de la verdad oficial sobre las situaciones jurídicas, el contenido de los Registros es oponible a los terceros (pág. 92).

Dicha oponibilidad tiene generalmente en los Registros un doble aspecto: la situación publicada existe y afecta a los terceros; la situación no publicada no existe y no afecta a los terceros. La inoponibilidad puede ser absoluta la falta de inscripción impide que una determinada situación afecte al tercero, salvo que éste la conozca al margen del Registro, o no reúna alguno de los requisitos que se exigen para gozar de la protección registral (inscripción declarativa).

Al respecto, Carlos Gattari (2004), en su libro: *Manual de Derecho Notarial*, describe los supuestos de aplicación de principio de inoponibilidad:

- a) En la doble venta de un mismo inmueble, adquiere la propiedad el comprador que primero llega al registro.
- b) La venta de un inmueble lleva la liberación de los derechos reales anteriores constituidos por el vendedor, pero no inscritos.
- c) En la adquisición de derechos reales limitados o de garantía la inscripción de estos hace que se tenga como inoponible la eventual transferencia de propiedad no inscrita, aun cuando esta sea de fecha anterior a la constitución del derecho real imitado o de garantía, con lo cual el nuevo propietario tendrá que sufrir un gravamen respecto al objeto de su derecho (pág. 46).

4.4. Elementos

El doctor Victor Ortecho Villena (2010), identifica como elementos constitutivos de la seguridad jurídica los siguientes (págs. 17 - 18):

La certeza jurídica: Significa la existencia de un conocimiento seguro, claro y evidente de las normas jurídicas existentes.

La eficacia del derecho: Significa que las normas jurídicas que han sido promulgadas o expedidas, tengan la capacidad de producir un buen efecto, es decir que sus resultados cumplan con encaminar correctamente las relaciones, tanto de los órganos y dependencias del Estado con los ciudadanos y de éstos entre sí.

La ausencia de arbitrariedad: Ello significa que en la expedición de las normas jurídicas como en su aplicación, prevalezca la justicia y la razón y no la voluntad de quien detenta el poder.

Por su parte, Humberto Ávila (2012), en su libro: *Teoría de la Seguridad Jurídica*, señala que para que se configure la seguridad jurídica deberán presentarse los siguientes elementos:

Cognoscibilidad: Es la capacidad de que el ciudadano comprenda los sentidos posibles de un texto normativo (pág. 105). Cabe precisar que el ciudadano común, es decir alguien que no sea especialista en Derecho, sin mala fe, prudente e informado debe ser quien pueda comprender las normas.

Confiabilidad: Implica que el ordenamiento jurídico debe ser protector de expectativas y garante de cambios estables. Asimismo, significa el estado ideal en el que el ciudadano puede saber cuáles son los cambios que pueden producirse y cuáles no, evitando, de esa forma, que se frustre sus derechos (pág. 582).

Previsibilidad: La cual es la total capacidad de prever las consecuencias jurídicas de actos o hechos, teniendo presente los límites de la intervención del Poder Público sobre los actos que realiza, conociendo, anticipadamente, el ámbito de discrecionalidad existente para los actos estatales (pág. 107).

4.5. Importancia

La seguridad jurídica es fundamental para la sociedad, pues significa protección de los derechos de la persona. Como se mencionó anteriormente, puede ser entendida como un valor un ideal que toda sociedad desea.

Asimismo, tal y como señala Humberto Ávila (2012), es importante porque sirve de instrumento para realizar otros valores, pues al servir de presupuesto para guiar a las personas, permite respetar el ejercicio de la libertad y la dignidad del ser humano (pág. 148), pues el ser humano puede desarrollarse plenamente cuando tiene certeza de la protección de sus derechos, lo que le permite poder planificar su futuro.

En ese sentido se expresa Humberto Ávila (2012), al señalar que: “La seguridad jurídica a su vez permite lograr los derechos fundamentales de libertad y propiedad,

puesto que, sin estabilidad ni calculabilidad de la actuación estatal, el individuo no puede ejercer el derecho de libre autodeterminación de su vida digna” (pág. 580).

Por lo tanto, se podría decir que la importancia de la seguridad jurídica radica en que sirve para organizar no solo la vida individual de la persona sino también la vida en sociedad, sin dejar que la comunidad conviva en un ambiente de arbitrariedad.

4.6. Fundamento

Para Humberto Ávila (2012), la seguridad jurídica deriva del propio sistema constitucional (pág. 170), pues la Constitución, como norma suprema, garantiza la plena vigencia de los derechos fundamentales.

La Constitución además de consagrar los derechos fundamentales, establece ciertas reglas como ejemplo respecto del proceso legislativo, se encarga de crear competencias, procedimientos y fija las materias y fuentes específicas para la producción de normas. Del mismo modo, establece las reglas de la actividad del Poder Ejecutivo; y también las reglas sobre la actividad del Poder Judicial, de este modo brinda al ciudadano la información de saber conoce quien juzgará su caso, las alternativas que pueda usar para defender sus intereses, lo que le brinda la certeza de que no podrá verse sorprendido por la restricción arbitraria de sus derechos.

En el caso peruano, si bien en la Constitución expresamente no se reconoce la seguridad jurídica, el Tribunal Constitucional, como órgano intérprete de la Constitución, en sus pronunciamientos, ha reconocido a la seguridad jurídica como un principio de rango constitucional.

4.7. Análisis de la Seguridad Jurídica del Sistema Registral Peruano

En el Sistema Registral Peruano, se encuentra al servicio de la seguridad jurídica y la garantiza.

Se entiende al Sistema Registral Peruano como el conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la institución del Registro, la necesaria seguridad en la circulación comercial de los inmuebles y a la constitución de relaciones reales sobre los mismos.

La seguridad exige un adecuado conocimiento de la ley y de las situaciones jurídicas. El Registro contribuye a la seguridad haciéndole partes de una relación, como a los terceros que se puedan ver afectados por ella.

Es por ello, que el Sistema Registral Peruano cumple los requisitos necesarios para proporcionar una seguridad jurídica que reduzca las incertidumbres y colabore con garantizar los derechos de quienes se amparen en el Registro. Debe recordarse que una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro.

CAPÍTULO V

ANÁLISIS Y RESULTADOS

En esta parte de la investigación corresponde plasmar los resultados que se han obtenido del análisis de los aspectos que han estructurado el trabajo de campo, dada la constitución de la investigación una de tipo descriptiva, procedimos al análisis de la realidad que circunda el tema de investigación; siendo que la población se delimitó en del distrito judicial de Lambayeque en donde se recogieron las posturas de los operadores jurídicos en el campo del Derecho Civil.

Siendo así, se logró estimar que la muestra a trabajar este conformada por cincuenta (50) individuos, sobre los cuales se aplicó la encuesta que figura en el anexo número N° 01.

4.1. Análisis de los resultados:

Tal cual lo detallado anteriormente, procederemos a plasmar los resultados, según corresponda al rubro, de la siguiente manera:

4.1.1. Resultados del análisis estadístico.

Se ha podido recopilar de la información proporcionada por COFOPRI, los contenidos de los informes respecto al alcance de metas desde el año 2015, de lo cual se toma como muestra el cuadro que se copia a continuación:

PREDIOS URBANOS FORMALIZADOS Y POR FORMALIZAR

Total de predios urbanos estimados (2004)	Total de predios urbanos registrados en SUNARP (2004)	Total de predios urbanos inscritos por COFOPRI (2005-2015)	Total de predios urbanos informales (2016)
5 088 957	2 590 632	1 029 771	1 468 554

Fuente: Estimación en base a extrapolación de los Censos Nacionales 1993 – 2007 – INEI / SUNARP – Predios registrados al 31 DIC.04 / Estimaciones de la OPP.

Elaboración: Unidad de Planeamiento – OPP.

En ese contexto, al 31 de diciembre 2015, con la intervención de COFOPRI en los ámbitos de su competencia, se ha logrado reducir, desde el año 2005, la brecha de informalidad predial urbana en 18,8 puntos porcentuales, por lo que el indicador *“porcentaje de reducción de informalidad de la propiedad predial urbana”* alcanzó, a nivel nacional, el 28,9%:

Tal cual se puede apreciar durante el periodo marcado el nivel de eficacia de COFOPRI no ha alcanzado un nivel satisfactorio puesto que no supera las metas trazadas, lo cual se puede corroborar con el cuadro y descripción siguiente.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS GENERALES	INDICADORES	UNIDAD DE MEDIDA	EJECUCIÓN ANUAL 2015
OEG 1: Culminar la Formalización de Predios Urbanos a Nivel Nacional	Porcentaje de reducción de la informalidad de la propiedad predial urbana	%	28.9%
OEG 3: Fortalecer la Cultura Organizacional	Personal capacitado	%	55%

Objetivo 1, en el año 2015 se logro formalizar 64 063 predios informales, cuya meta prevista era 80 000 predios, esto se debió a diversos factores que limitaron la producción física de los títulos, los mismos que se detallan el numeral 4 del Informe de Evaluación, originando que el porcentaje en la reducción de la informalidad alcance el ratio de 28.9%.

Objetivo 3, de un total de 1 028 trabajadores (CAP y CAS), se capacitó a 563, que representando un 55% del total de trabajadores al término del ejercicio fiscal 2015, con lo cual se superó la meta prevista del 20%.

Ya para el año 2017 se puede apreciar también un problema entre las metas trazadas y los logros alcanzados por la institución observada, así se tiene que en ese año se establecieron los siguientes objetivos:

Metas del Objetivo Estratégico Institucional Reducir la Brecha de Informalidad de la Propiedad Predial Urbana

Indicador		Acción Estratégica Institucional		
Nombre	Meta 2017	Nombre	Indicador	Meta 2017
Porcentaje de Informalidad de la Propiedad Predial Urbana de terrenos del Estado ocupados al 31.12.2004	25%	Predio formalizado inscrito en Registros Públicos a los poseedores informales urbanos	Cantidad de predios formalizados	80,000
		Capacitación y asistencia técnica focalizada a Municipalidades Provinciales	Cantidad de Municipalidades Provinciales capacitadas	16
Porcentaje de Informalidad de la Propiedad Predial Urbana en terrenos del Estado establecidos entre el 01 enero del 2005 al 24 noviembre del 2010	83%	Capacitación y asistencia técnica focalizada a Municipalidades Provinciales	Cantidad de eventos de capacitación y asistencia técnica	26
		Predio formalizado inscrito en Registros Públicos a los poseedores informales urbanos	Cantidad de lotes adjudicados	10,000

En razón del desarrollo de la actividad anual durante ese periodo los resultados se marcan a través del siguiente resultado que muestra la lejanía con la meta que se observa durante toda la labor y se le atribuye a un problema de conexión con la información y acceso en razón de factores logísticos presupuestales y seguridad jurídica como límite del mismo registro para el acceso correcto a la información.

Avance de Metas del Objetivo Estratégico Institucional Reducir la Brecha de Informalidad de la Propiedad Predial Urbana

Indicador		Acción Estratégica Institucional		
Nombre	Avance 2017	Nombre	Indicador	Avance 2017
Porcentaje de Informalidad de la Propiedad Predial Urbana de terrenos del Estado ocupados al 31.12.2004	26.2%	Predio formalizado inscrito en Registros Públicos a los poseedores informales urbanos	Cantidad de predios formalizados	53,343
		Capacitación y asistencia técnica focalizada a Municipalidades Provinciales	Cantidad de Municipalidades Provinciales capacitadas	12
Porcentaje de Informalidad de la Propiedad Predial Urbana en terrenos del Estado establecidos entre el 01 enero del 2005 al 24 noviembre del 2010	97.7%	Capacitación y asistencia técnica focalizada a Municipalidades Provinciales	Cantidad de eventos de capacitación y asistencia técnica	21
		Predio formalizado inscrito en Registros Públicos a los poseedores informales urbanos	Cantidad de lotes adjudicados*	3,033

*lotes inscritos

Indicador "Porcentaje de Informalidad de la Propiedad Predial Urbana de terrenos del Estado ocupados al 31.12.2004"

Desde su creación en el año 1996 hasta el año 2017, COFOPRI ha logrado inscribir en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2'565,847 predios urbanos a nivel nacional, en lo que respecta a los predios cuya posesión es hasta el 31.12.2004.

Es así que, que al término del ejercicio fiscal 2014 la brecha de informalidad predial urbana a nivel nacional, muestra una tendencia decreciente en el transcurso del tiempo, principalmente como resultado de los trabajos de formalización masiva, orientados a lograr que más peruanos cuenten con un título de propiedad mejorando su calidad de vida; acumulando a diciembre 2017 una reducción de 7.5 puntos porcentuales, lo que implica haber alcanzado un nivel de informalidad de 26.2%, versus la meta programada de 25.0%.

4.1.2. Resultados de la opinión de operadores jurídicos.

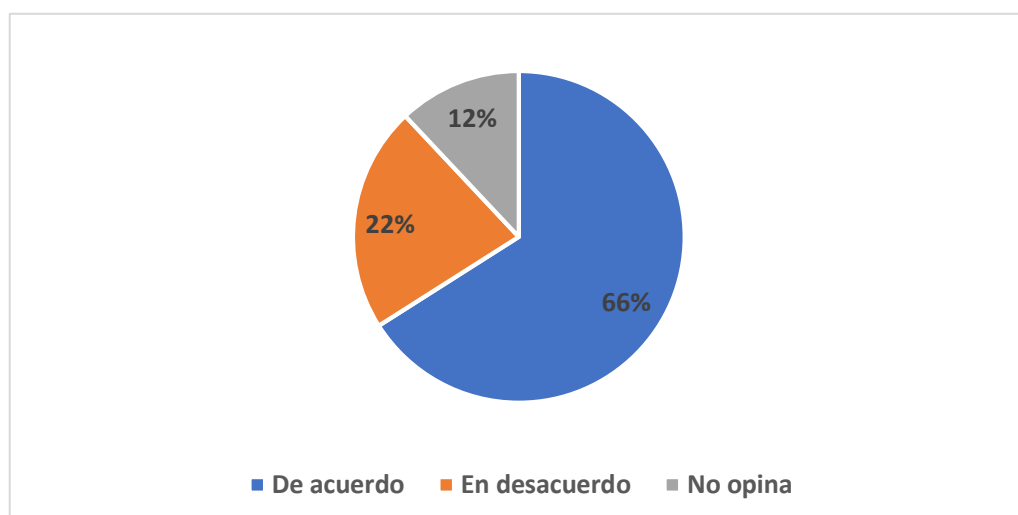
En esta sección del análisis, dirigiremos la atención a la opinión recogida de los operadores jurídicos en la ciudad de Chiclayo, la misma que resultó de la aplicación del cuestionario de encuesta que figura como anexo N° 01 de esta investigación.

Los resultados de la opinión de los operadores nos darán la luz del conocimiento que se maneja en la comunidad jurídica respecto al tema materia de investigación, ello constituirá un factor importante al momento de la construcción de la discusión en cuanto lo referido a las conclusiones.

Así tenemos la primera interrogante planteada cuyos resultados se plasman inicialmente como sigue:

1. La estructura organizacional y jurídica de COFOPRI, permite que se desarrolle adecuadamente su función formalizadora de la propiedad.

a. De acuerdo.	33
b. En desacuerdo	11
c. No opina.	6
TOTAL	50

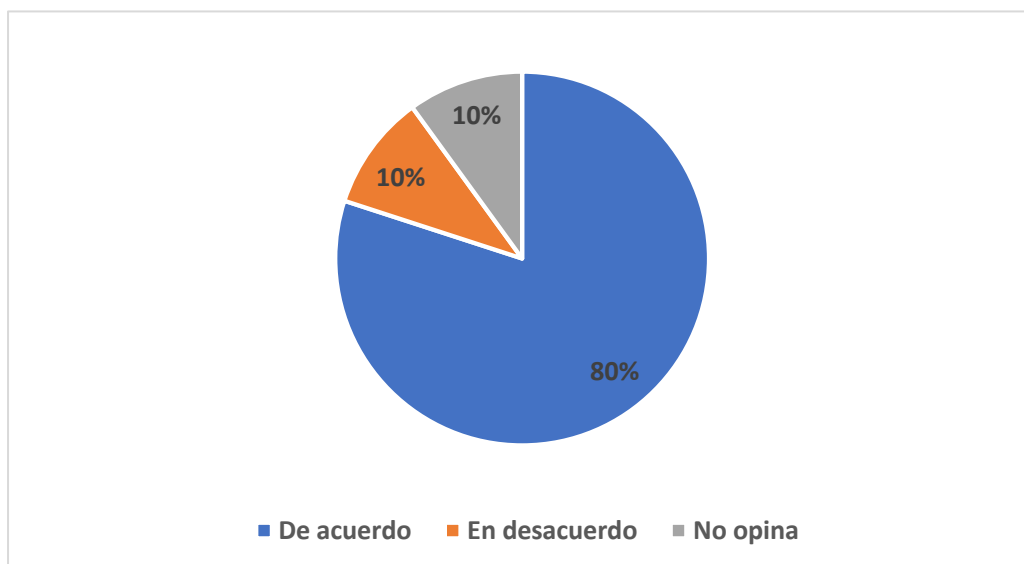


Se puede apreciar del resultado que se grafica en porcentajes el hecho de que más de la mitad de la comunidad jurídica encuestada opina que es apropiada la estructura que se maneja en COFOPRI para alcanzar el objetivo de la formalización de la propiedad, lo cual según lo apreciado en la realidad no alcanza un nivel de certeza exacto, puesto que las cifras permiten ver resultados alejados de las metas mínimas que se traza como institución.

Por ello es que tal resultado deja ver el inadecuado nivel de conocimiento de la población jurídica, constituyendo una falencia de la realidad que merece atención al momento de realizar las recomendaciones que resulten de esta investigación, orientándose a la necesidad de establecer la capacitación no sólo para el personal que corresponde a COFOPRI, sino también a la comunidad en general.

2. La eficacia de la formalización realizada por COFOPRI, sólo se podrá lograr en tanto los procedimientos de verificación se coordinen en forma adecuada con SUNARP.

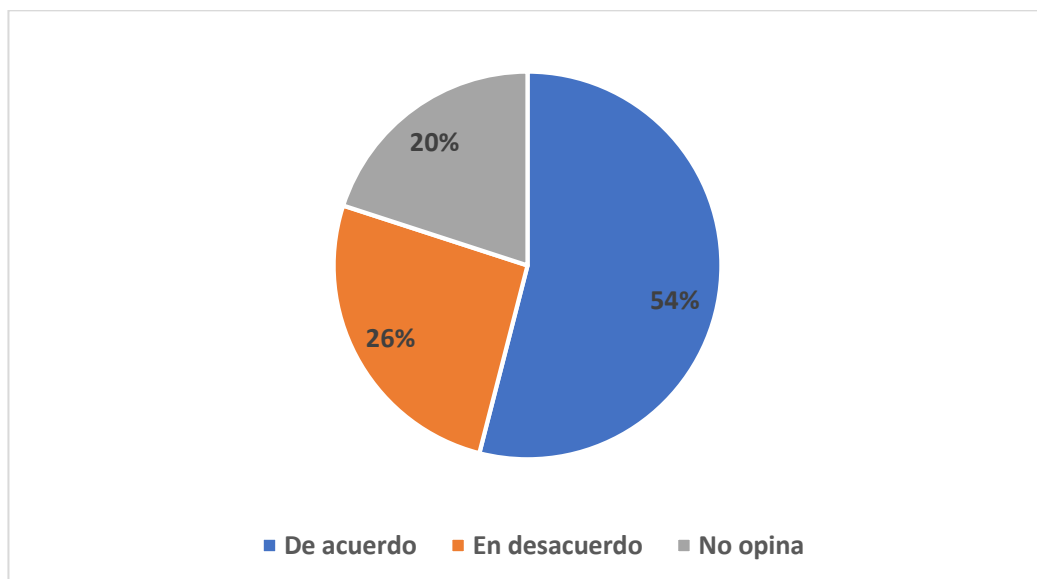
a. De acuerdo.	40
b. En desacuerdo	5
c. No opina.	5
TOTAL	50



De acuerdo al resultado obtenido se observa que más de la mayoría de operadores jurídicos está de acuerdo con el procedimiento de coordinación y verificación de información de base de datos, catastro, de predios por formalizar, entre otros, sin embargo, para que sea mucho más óptimo el proceso de formalización de la propiedad así como la base datos con la que cuenta cada institución vinculada a la propiedad, es necesario el uso de un mismo sistema informático, sin que las entidades pierdan su autonomía, así como capacitación y asesoría adecuada con lenguaje de fácil entendimiento para los usuarios y los organismos públicos y privados como RENIEC, COFOPRI, SUNARP, notarías y municipalidades, logrando la unificación de información con fines de ejecutar una mejor formalización, utilizando un sistema claro, de acuerdo con la realidad en beneficio de la comunidad y accesibilidad del personal de las instituciones en mención.

3. La eficacia de la formalización de la propiedad urbana y rural desarrollada por COFOPRI se puede medir comparando las cifras de inscripción predial y las de nulidades que sobre estos se demandan.

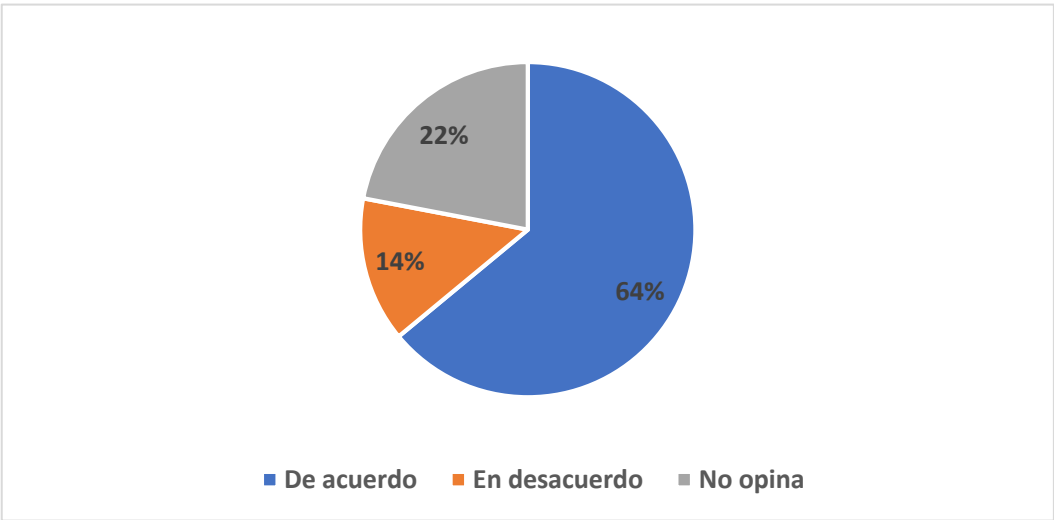
a. De acuerdo.	27
b. En desacuerdo	13
c. No opina.	10
TOTAL	50



Del resultado se puede apreciar que más de la mayoría de los encuestados, se encuentran de acuerdo respecto a que la eficacia se logra utilizando la comparación de cifras de inscripción predial, así como de las nulidades mismas, sin embargo esta información no se contrasta con la realidad, debido a que la formalización de los predios urbanos o rústicos, no sólo recae en una labor iniciada exclusivamente por COFOPRI, sino también por impulso del usuario ante SUNARP, municipalidades y notarías, por lo que es necesario comprobar, analizar, verificar y coordinar entre

los organismos señalados para así poder establecer que se cumpla eficazmente con la seguridad en el tráfico jurídico y lograr la formalización de la propiedad urbana y rural.

4. La seguridad jurídica que otorga SUNARP, está basada en la aplicación de los principios registrales sobre cada uno de los procedimientos que desarrolla.	
a. De acuerdo.	32
b. En desacuerdo	7
c. No opina.	11
TOTAL	50



En la imagen se puede apreciar que el 64% de los encuestados está de acuerdo con la aplicación de los principios registrales y que éstos garantizan la seguridad jurídica en la aplicación de sus procedimientos, sin embargo, mencionar que propiedad registrada implica que está se encuentre segura, sería una campaña publicitaria más, pues en la realidad existe un desolador defecto en el sistema

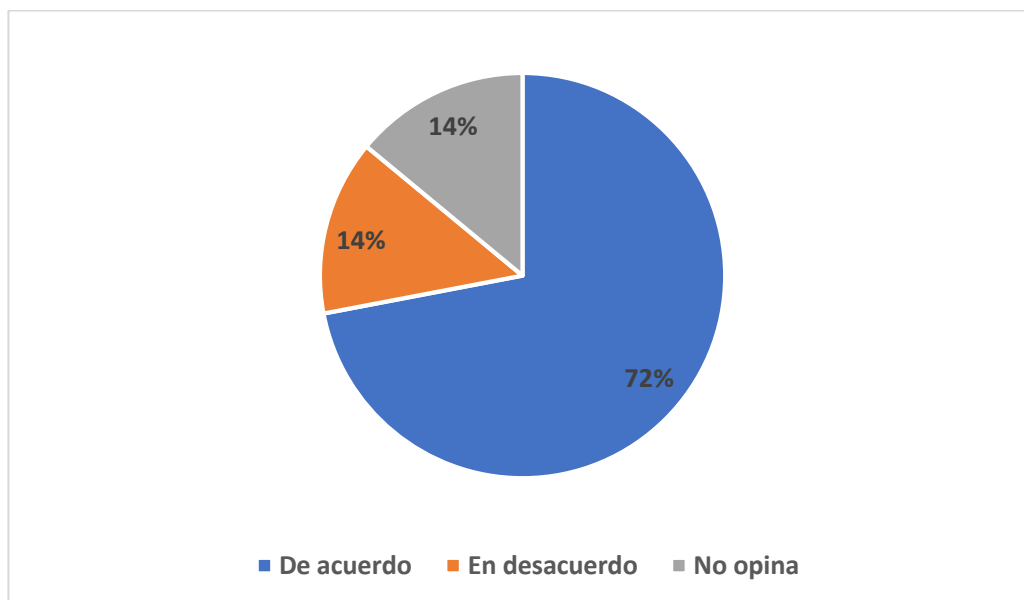
registral llamado duplicidad de partidas. En palabras de Luis Diez Picasso, refiriéndose al sistema español, pero identificando carencias compartidas por el sistema peruano, “tiene su origen [la duplicidad de partidas] en el hecho de que los medios de inmatriculación sean bastante sencillos, de que carezcan de un sólido soporte catastral y que no se lleve a cabo un riguroso control de la existencia y de las características de las fincas cuya inscripción se solicita”.

De acuerdo al Reglamento de Los Registros Públicos “La superposición parcial o total de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios generan una duplicidad de partidas”. Si las partidas duplicadas contienen inscripciones incompatibles se concluye con el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que se formule oposición dentro del plazo establecido, en cuyo caso queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente. En resumen, la duplicidad de partidas constituye un factor en contra de la seguridad jurídica de la que tanto menciona SUNARP y una realidad latente a la vez.

5. La garantía de seguridad jurídica dependerá de la eficacia y coincidencia de los protocolos de SUNARP, COFOPRI y CATASTRO, respecto del derecho de propiedad.

a. De acuerdo.	36
b. En desacuerdo	7
c. No opina.	7

TOTAL	50
-------	----



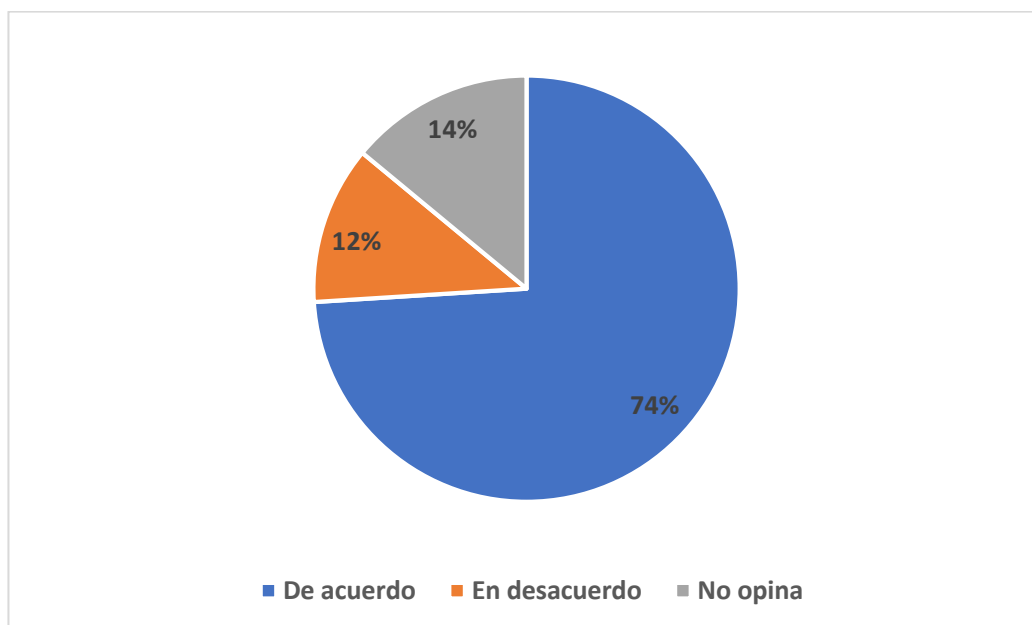
Exactamente con la respuesta dada por más de la mayoría de los operadores jurídicos, considero que sin que cada institución vulnere su autonomía, es idóneo que mantengan una colaboración institucional que permita mejorar la atención, eficiencia, logrando impulsar el proceso de formalización de la propiedad, así como la propuesta de estrategias con el fin de favorecer a los usuarios.

6. La seguridad jurídica que otorga SUNARP requiere de la implementación de la facultad de revisión del fondo que debe operar sobre los requerimientos de inscripción de la propiedad por parte de COFOPRI.

a. De acuerdo.	37
b. En desacuerdo	6

c. No opina. 7

TOTAL 50



En la encuesta se puede apreciar que la mayoría opina que la seguridad jurídica que otorga SUNARP requiere de la implementación de la facultad de revisión del fondo que debe operar sobre los requerimientos de inscripción de la propiedad por parte de COFOPRI, por lo cual ambas entidades deben encontrarse vinculadas en aspectos informativos, cabe destacar que el 03 de Octubre del 2018, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp) y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) suscribieron un convenio de cooperación interinstitucional a través del cual COFOPRI tendrá acceso gratuito a la Base Grafica Registral de la Sunarp, por un periodo de dos años, con lo que se simplificarán los procedimientos y se reducirán los tiempos para la titulación de predios a nivel nacional, noticia que es de interés vinculado a los usuarios y a la formalización de la propiedad, sin embargo el tiempo es muy corto y la creación de

un sistema de conexión interinstitucional actualizado cada mes, permitiría la mejoría en relación a la formalización, transparencia y recolección de datos, no sólo de COFOPRI y SUNARP, sino también de otras instituciones vinculadas a la propiedad.

CAPÍTULO VI

CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS

5.1. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

Corresponde a esta sección la discusión de los resultados obtenidos con el sentido que representan las metas trazadas por los objetivos específicos, con el fin de verificar su validez y finalmente conseguir.

5.1.1. Discusión sobre el objetivo: “Describir doctrinariamente la teoría de la propiedad”

¿Qué concepto es el más adecuado para la propiedad?

En función a lo desarrollado en el transcurso de la propiedad se puede traer a colación la forma en que se concebía la propiedad en la época romana, que más que un derecho resultaba ser un principio universal, puesto que se le atribuía un carácter inherente a la humanidad; esta percepción ha evolucionado con el tiempo, puesto que el carácter patrimonial que representa la propiedad hoy en día está relacionada a muchos otros factores, que se reconocen como la transmisión sea desde el punto de vista sucesorio como desde de su traslado entre sujetos de derecho, esto es la transferencia de la propiedad.

Sobre el último aspecto referido a la concepción de la propiedad es que se encuadra el eje de la discusión de esta tesis, pues importa para un correcto traslado de la propiedad el saneamiento de la misma, acción que constituye la más importante labor de COFOPRI, interesando sobre ella su efectividad para conseguir el fin de la formalización de aquellos bienes que carecen del registro y la seguridad jurídica que otorga la SUNARP.

El concepto apropiado que se recoge de la propiedad invita a la idea de que ésta debería ser atendida con el cuidado suficiente para garantizar su existencia y seguridad, por lo mismo que las funciones que se le ha otorgado a COFOPRI,

debieran mantenerse en el parámetro de la efectividad para garantizar la seguridad jurídica en el tracto de la formalización, puesto que según lo verificado se advierten discrepancias de la realidad con la documentación presentada, así como con los registros existentes en Catastro y los Registros Públicos, lo cual se identifica como una circunstancia de interrupción de la labor que se supone ha de ejecutarse para lograr formalizar la propiedad.

5.1.2. Discusión sobre el objetivo: “Estudiar la formalización de COFOPRI respecto a la propiedad del inmueble”.

¿Qué tan efectiva es la labor de COFOPRI para lograr la formalización de la propiedad?

Tal cual se ha podido apreciar del contenido incorporado como parte del capítulo tercero de la investigación, existe una suerte de estructura logística y jurídica que permite la acción del Estado con el fin de lograr la formalización de los predios urbanos y rurales que se encuentran sin el registro y por tanto fuera del alcance de la seguridad jurídica que supone la propiedad.

En ese sentido la institución estudiada tiene como labor iniciar el proceso cero, que consiste en un estudio técnico y legal del área geográfica en intervención, con la finalidad de establecer la factibilidad del predio e incorporar al proceso de formalización nacional.

En esta fase se evalúa las condiciones de la propiedad, identificando los problemas que se tienen que resolver para su formalización. De esta manera se identifican si los predios son del Estado o de particulares y si están registrados o no.

Partiendo de ello es que se puede apreciar las dos grandes posibilidades sobre las cuales se estructura la formalización de la propiedad en tanto comprometa al sector

privado o al estatal, siendo así resulta importante crear parámetros exactos a fin de lograr la formalización dentro del rango de justicia y equidad que son los elementos que permitirán establecer la seguridad jurídica.

Esto es que la forma en que se garantice la transparencia de la información que se recaba por el personal que se ocupa de la inspección y recojo de documentación sea el más adecuado, puesto que de ello dependerá el nivel de eficacia de la labor desarrollada por COFOPRI; entre otros aspectos se pueden identificar como factores negativos a la falta de recursos logísticos para presentar una labor adecuada, ello se ve reflejado en las cifras que se han podido apreciar de los informes que señalan las metas y los logros obtenidos por parte de la institución estudiada.

Además de ello se puede ubicar un factor primordial y que resulta ser precisamente la dificultad de una conexión mucho muy importante entre el Registro Público y COFOPRI, lo cual serviría de mucha ayuda para alcanzar las metas de formalización de la propiedad que se propone año por año la institución.

5.1.3. Discusión sobre el objetivo: “Desarrollar la teoría de la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP”.

En términos generales el derecho posee un contenido que refiere el otorgar garantías suficientes para su ejercicio, en la actualidad es el Estado quien busca otorgar seguridad garantizando que los derechos de las personas sean ejercidos bajo el

imperio de la ley, y no de la arbitrariedad, de tal modo que permita que la sociedad se desarrolle de manera plena.

En lo que corresponde a la propiedad resulta siempre un problema el hecho de que la seguridad jurídica que ampara su respaldo y la ejecución de las facultades que incorpora están basadas en la concepción consensual de su origen y traslado; esto es que la propiedad tiene un origen natural para luego convertirse en un elemento social de mucha importancia, puesto que caracteriza riqueza y poder, ante lo cual se desprenden disputas por la misma.

Ante este conflicto es que surgen los mecanismos en pos de garantizar la protección o seguridad jurídica de la propiedad y su traslación, como son el mismo Registro Público y las reglas que permiten en el ámbito civil el recupero de la misma, siendo el primer aspecto el que interesa a esta investigación, pues se refiere a la seguridad jurídica que propicia el respeto de la propiedad y sus facultades inherentes.

Pues sin seguridad no florecen la libertad, la democracia y la justicia; sin seguridad no es posible el desarrollo de los pueblos. De ahí que muchas veces la seguridad sea considerada como el primer deber del Estado.

La necesidad de que las acciones de los ciudadanos estén garantizadas por el Estado nace de la misma Constitución además de consagrar los derechos fundamentales, establece ciertas reglas como ejemplo respecto del proceso legislativo, se encarga de crear competencias, procedimientos y fija las materias y fuentes específicas para la producción de normas. Del mismo modo, establece las reglas de la actividad del Poder Ejecutivo; y también las reglas sobre la actividad del Poder Judicial, de este

modo brinda al ciudadano la información de saber conoce quien juzgará su caso, las alternativas que pueda usar para defender sus intereses, lo que le brinda la certeza de que no podrá verse sorprendido por la restricción arbitraria de sus derechos.

5.1.4. Discusión sobre el objetivo: “Analizar la efectividad del tratamiento de la propiedad en base a las reglas de la formalización de la propiedad en COFOPRI, frente a la seguridad jurídica otorgada por SUNARP”.

Es menester indicar como parte central de esta discusión la observación de la actividad de COFOPRI respecto a su función esencial, cual es la formalización de la propiedad, por lo mismo que corresponde criticar el nivel de efectividad en función de la consecución de sus metas en primer lugar las mismas que según una muestra suficiente y válida se ha podido determinar que resulta ineficiente dicho cumplimiento, es decir la forma en que se ha desarrollado en la última década no ha sido la más adecuada.

Los factores que se pueden identificar según los informes de las mismas instituciones es una desvinculación con el sistema registral, sobre todo a nivel catastral dado que constituye un problema mayor la ausencia de ubicación exacta y en consecuencia identificación de los predios a ese nivel, siendo el resultado final un problema de cruce o superposición de información generadora de conflictos en su gran mayoría por una cuestión técnica antes que humana.

Otro de los elementos que se ha logrado identificar como un factor negativo que impide la consecución adecuada de las metas trazadas por COFOPRI en cuanto a

su formalización es el problema del acceso a la información, la gratuidad del acceso para las gestiones de saneamiento de COFOPRI se ve limitada en la actualidad lo cual también un factor que limita el acceso a la información exacta respecto de los predios lo cual evitaría la innecesaria superposición o el error en la consignación de la propiedad.

5.2. RESULTADO DE VALIDACIÓN DE VARIABLES

En lo que corresponde a esta variable se deben recoger las ideas que han surgido en mérito a la discusión sobre los objetivos que se enmarcan en cada una de ellas con la finalidad de verificar su validez y poder construir la hipótesis conclusiva la cual será comparada con la hipótesis que inicialmente se proyectó y así obtener como resultado la contrastación de esta, por lo que tenemos el siguiente desarrollo:

5.2.1. Respecto a la Variable independiente: La estructura jurídica para la formalización en COFOPRI.

Inicialmente debe dejarse clara la función de esta variable, afirmación que ha recibido la nominación de Independiente dada la ubicación dentro de la problemática como la causa que origina el cuestionamiento que señala el problema que generó la investigación, dicho de otro modo, se verificará si existen justificaciones que hagan presumir su validez como causa del problema. Dada la construcción de esta variable ha de comprenderse que su finalidad es verificar si la estructura jurídica de COFOPRI es lo suficientemente adecuada para conseguir la formalización de predios de una manera eficaz, en ese sentido corresponde recoger lo ya indicado en la discusión referente a que existe un adecuado nivel de personal capacitado y a la par un problema que se identifica como la falencia estructural para recabar la información aún siendo éste el más

importante de los pasos para generar la certeza en el funcionario público que califica la viabilidad del reconocimiento de la propiedad del ocupante de un bien.

Constituye otro factor negativo importante la barrera que existe para el acceso a la información pública por parte de los Registros Públicos, por lo cual se debería tener en cuenta que resulta necesaria la incorporación de un sistema virtual que permita la interconexión entre instituciones importantes relacionadas con la garantía de la propiedad, y de este modo lograr un nivel apropiado que dote de eficacia a la estructura jurídica adecuada para la formalización de la propiedad; por lo mismo que, la variable en estudio se valida mediante la siguiente afirmación:

La estructura jurídica para la formalización en COFOPRI, resulta inadecuada para garantizar seguridad jurídica.

5.2.2. Respecto a la Variable dependiente: La seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP.

Al igual que en el trabajo efectuado sobre la variable independiente como la causa del problema, es menester sobre esta afirmación verificar su validez como efecto principal del problema, es decir, se determinará si existe realmente una afectación jurídica que respalde la investigación realizada.

Según lo recopilado se ha logrado identificar un problema estructural en la institución COFOPRI, que limita la eficacia de la formalización de la propiedad urbana y rural, aspecto que sin duda alguna pone en tela de juicio el desempeño de la labor desarrollada por el Registro Público, ello teniendo en cuenta que la formalización que pudiera hacerse con información inadecuada acarrea una inscripción que deviene en nula por lo tanto dichas anotaciones en el folio al tener esta característica restan de eficacia a la seguridad que imparte esta otra institución; por lo mismo que la variable en estudio se valida mediante la siguiente afirmación:

Las falencias estructurales de COFOPRI afectan negativamente la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP

5.3. CONTRASTACIÓN DE HIPOTESIS

Para alcanzar la contrastación de la hipótesis se procederá a elaborar una hipótesis conclusiva, construida por la unión de las afirmaciones resultantes de la validación de variables, resultado que será confrontado con la hipótesis inicial, operación que a continuación se desarrolla:

Hipótesis conclusiva:

La estructura jurídica para la formalización en COFOPRI, resulta inadecuada para garantizar seguridad jurídica; por lo tanto, dichas falencias estructurales afectan negativamente la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP

CONTRASTACIÓN DE HIPOTESIS	
HIPOTESIS INICIAL	HIPOTESIS CONCLUSIVA
Si, la estructura jurídica para la formalización en COFOPRI no es eficaz; entonces, será preciso establecer los parámetros necesarios a fin garantizarse la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP.	La estructura jurídica para la formalización en COFOPRI, resulta inadecuada para garantizar seguridad jurídica; por lo tanto, dichas falencias estructurales afectan negativamente la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP.

Del cuadro comparativo se puede apreciar que la hipótesis inicial ha sido contrastada positivamente, pues la hipótesis conclusiva ratifica el planteamiento inicial, dando por sentado que hace falta una urgente implementación de plataformas adecuadas para el desarrollo de la actividad principal y previa a la calificación de la posesión y la propiedad de los predios, esto coadyuvada con la creación de un sistema de interconexión inter institucional que vincule COFOPRI, SUNARP, CATASTRO, MUNICIPALIDADES y RENIEC.

CONCLUSIONES

PRIMERA:

De la descripción doctrinaria de la teoría de la propiedad se ha podido establecer que el origen del concepto la convierte en una categoría de carácter consensual por cuanto su adquisición y traslación se configuran de tal modo que resulta problemático el hecho de la configuración de un sistema de formalización regido por la seguridad jurídica que otorga el registro, dado que se trata de una institución proveniente de otro tipo de sistema, como lo es el constitutivo.

SEGUNDA:

Se puede concluir en función del estudio realizado respecto a la actividad de formalización de COFOPRI respecto a la propiedad del inmueble, que existen evidentes resultados de ineficacia notados a partir de los resultados obtenidos en su función formalizadora, ello implica reconocer que las metas propuestas no pueden ser alcanzadas por diversos factores entre los cuales se ubica a la discordancia con aspectos puntuales con el registro público como la limitación del acceso a la información y la falta de conexión para la evaluación adecuada a nivel catastral de los predios materia de observación.

TERCERA:

En función al desarrollo de la teoría de la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP, se puede apreciar que esta también esta imbuida de límites para alcanzar su eficacia, puesto que su estructura jurídica sólo le permite hacer evaluación formal mas no de fondo, teniendo como resultado que las falencias constituidas a nivel de la formalización de la propiedad en COFOPRI al nacer con nulidades, desencadena forzosamente inseguridad jurídica afectando la que se supone otorga SUNARP a través de su inscripción.

RECOMENDACIONES

PRIMERA:

Se sugiere la implementación logística y humana necesaria para propiciar el alcance de las metas que se deben alcanzar como labor formalizadora de COFOPRI respecto a la propiedad inmueble, con lo cual se estaría alcanzando mayor eficacia en la garantía de los efectos de la propiedad y la posesión como origen de aquella.

SEGUNDA:

Es recomendable que se establezca un nexo de comunicación más fluido y eficiente entre instituciones que se ocupan de la formalización de la propiedad, por lo mismo que se debería crear un sistema de interconexión interinstitucional que incluya a COFOPRI, SUNARP, MUNICIPALIDADES, CATASTRO, NOTARIAS y RENIEC, para que bajo el apoyo de la tecnología con la que se cuenta lograr dotar de eficacia no sólo para la recopilación de la información que desarrolla COFOPRI, sino también para la corroboración de la misma en todos los organismos antes mencionados con el fin de filtrar la información que se derivará a los Registros Públicos para la inscripción de la propiedad de los predios y así conseguir el más alto nivel de certeza respecto a la fidelidad de los datos con la realidad física y legal, garantizando la seguridad jurídica que brinda SUNARP.

BIBLIOGRAFIA

Albaladejo, M. (1977). *Derecho Civil III. Derecho de Bienes* (Tercera ed., Vol. I).

Barcelona, España: Bosch.

Álvarez Caperochipi, J. A. (2006). *Derechos Reales*.

Álvarez Caperochipi, J. A. (2012). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima, Perú:

Lima Legales.

Arce y Cervantes, J. (1990). *De Los Bienes*. México: Porrúa.

Arrázola Jaramillo, F. (2012). El Concepto de Seguridad Jurídica, Elementos y

Amenazas ante la Crisis de la Ley como Fuente del Derecho. *Revista de*

Derecho Público(32), 1 - 27.

Avila, H. (2012). *Teoría de la Seguridad Jurídica*. Madrid: Marcial Pons.

Calderón Cockburn, J. (Mayo de 2007). Después de la Formalización ¿Qué

Sigue? *IV Simposio Urbano*.

Cárdenas Alvarado, B. F. (2010). *El Principio de la Fe Pública Registral:*

Doctrina y Jurisprudencia. Trujillo, Perú: Industria Gráfica La Libertad.

Chico y Ortiz, J. M. (2000). *Seguridad Jurídica y Revisión Crítica de los*

Principios Hipotecarios. Madrid, España.

COFOPRI. (2019). *COFOPRI - Organismo de Formalización de la Propiedad*

Informal. Obtenido de

<https://www.cofopri.gob.pe/formalizacion/formalizacion/beneficios-de-formalizacion/>

Colegios de Notarios de los Distritos Notariales de Lima, Callao y Arequipa,

EXPS. ACUMS. N.os 0001/0003-2003-AI/TC (Tribunal Constitucional 4

de Julio de 2003). Obtenido de

<http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00001-2003-AI%2000003-2003-AI.html>

Colín Sánchez, G. (1999). *Procedimiento Registral de la Propiedad*. México:

Porrúa.

De La Flor Matos, M. (1999). *El Fideicomiso*. Lima, Perú: Fondo Editorial PUCP.

De Ruggiero, R. (1944). *Instituciones de Derecho Civil* (Cuarta ed.). (R. Suñer, &

J. Santa - Cruz Tejeiro, Trans.) Madrid, España.

Diez Picazo, L. (1995). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Las*

Relaciones Jurídico - Reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión

(Cuarta ed., Vol. III). Madrid, España: Civitas.

Enciclopedia Jurídica OMEBA. (1967). *Enciclopedia Jurídica OMEBA* (Vol.

XXIV). Buenos Aires.

García García, J. M. (2005). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario* (Vol.

I). Madrid, España.

- Gattari, C. (2004). *Manual de Derecho Notarial*. Buenos Aires, Argentina: Depalma.
- Gonzáles Barrón, G. (2005). *Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzáles Barrón, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú.
- Gonzáles Barrón, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial* (Vol. I). Lima, Perú: Jurista Editores.
- Guevara Manrique, R. (1996). *Derecho Registral* (Vol. I). Lima.
- Iglesias González, R., & Morineau Iduarte, M. (2009). *Derecho Romano* (Cuarta ed.). México: Oxford.
- Jhonny, C. V. (1998). La Seguridad Jurídica que debe brindar los Asientos Registrales. *Derecho Registral II*, 39 - 52.
- Lino Rodríguez, L. B. (2015). *El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica*. Tesis, Universidad Privada Antenor Orrego - UPAO, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Trujillo.
- Ortecho Villena, V. J. (2010). *Seguridad Jurídica y Democrática*. Lima: Rodhas.
- Puig Brutau, J. (1973). *Fundamentos de Derecho Civil* (Segunda ed., Vol. II). Barcelona, España: Bosch.

- Puig Brutau, J. (2007). *Fundamentos de Derechos Civil* (Vol. I). Bosch.
- Puig Peña, F. (1976). *Compendio de Derecho Civil Español - II Derechos Reales*.
Madrid, España: Pirámides.
- Ramírez Cruz, E. M. (2003). *Tratado de Derechos Reales* (Segunda ed., Vol. II).
Lima, Perú: Rodhas.
- Ramírez Cruz, E. M. (2007). *Tratado de Derecho Reales*. Lima, Perú: Rodhas.
- Ripert, G., & Planiol, M. (2000). *Derecho Civil I* (Vol. VIII). (L. Pereznieto
Castro, Trad.) México: Oxford.
- Saborio Valverde, M. (1997). La Publicidad Registral, la Seguridad Jurídica y los
Sistemas Registrales Inmobiliarios. En *Derecho Registral y Notarial*
(*Materiales de Enseñanza*) (págs. 147 - 175). Lima, Perú: IPEF.
- Soria Alarcón, M. F. (2012). *Registros Públicos - Los Contratos con Publicidad*.
Lima: Jurista Editores.
- Valverde y Valverde, C. (1936). *Tratado de Derecho Civil Español* (Vol. II).
Valladolid, España: Cuesta.
- Vivar Morales, E. (2000). El Registro de la Propiedad Inmueble. La Economía de
Mercado y el Mejoramiento Técnico de los Registros: ¿Qué está Faltando?
Revista Folio Real(3).
- Wolf, M. (1971). *Tratado de Derecho Civil* (Tercera ed., Vol. I). (B. Pérez
González, & J. Alguer, Trans.) Barcelona, España: Bosch.

Zavala Egas, J. (Enero de 2012). Teoría de la Seguridad Jurídica. *Revista del Colegio de Jurisprudencia*(14), 217 - 229.

ANEXOS

1. Encuesta aplicada a 50 operadores jurídicos en el distrito judicial de Lambayeque.

UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



TESIS



**“LA ESTRUCTURA DE FORMALIZACIÓN EN COFOPRI Y LA
SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD OTORGADA
POR LA SUNARP”**

CUESTIONARIO DE ENCUESTA

Es grato dirigirnos a vuestra persona, con la intención de saludarlo y a la vez requerir de su valioso tiempo para la absolución de los cuestionamientos que se le presentan a continuación, cuyos resultados se tomaran como un aporte importante para la investigación académica que realizamos.

- I. **La estructura jurídica para la formalización en COFOPRI.**
 1. La estructura organizacional y jurídica de COFOPRI, permite que se desarrolle adecuadamente su función formalizadora de la propiedad.
 - a. De acuerdo.
 - b. En desacuerdo
 - c. No opina.
 2. La eficacia de la formalización realizada por COFOPRI, sólo se podrá lograr en tanto los procedimientos de verificación se

coordinen en forma adecuada con SUNARP.

- a. De acuerdo.
 - b. En desacuerdo
 - c. No opina.
3. La eficacia de la formalización de la propiedad urbana y rural desarrollada por COFOPRI se puede medir comparando las cifras de inscripción predial y las de nulidades que sobre estos se demandan.
- a. De acuerdo.
 - b. En desacuerdo
 - c. No opina.

II. La seguridad jurídica de la propiedad otorgada por SUNARP.

1. La seguridad jurídica que otorga SUNARP, esta basada en la aplicación de los principios registrales sobre cada uno de los procedimientos que desarrolla.
- a. De acuerdo.
 - b. En desacuerdo
 - c. No opina.
2. La garantía de seguridad jurídica dependerá de la eficacia y coincidencia de los protocolos de SUNARP, COFOPRI y CATASTRO, respecto del derecho de propiedad.
- a. De acuerdo.
 - b. En desacuerdo
 - c. No opina.
3. La seguridad jurídica que otorga SUNARP requiere de la implementación de la facultad de revisión del fondo que debe operar sobre los requerimientos de inscripción de la propiedad por parte de

COFOPRI.

- a. De acuerdo.
- b. En desacuerdo
- c. No opina.

2. Solicitud presentada al Sistema de Información Judicial del distrito judicial de Lambayeque.

PODER JUDICIAL		SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA (TEXTO ÚNICO ORDENADO POR LEY N° 27806, LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA APROBADO POR DECRETO SUPLENTO N° 043-2003-PCM) E-MAIL:		N° DE REGISTRO	
I. FUNCIONARIO RESPONSABLE DE ENTREGAR LA INFORMACIÓN		FIRMA		13 DIC. 2018	
II. DATOS DEL SOLICITANTE		FIRMA		N° RUC (Sólo para Personas Jurídicas)	
<input checked="" type="checkbox"/> Persona Natural <input type="checkbox"/> Persona Jurídica		TELEFONO / E-mail: 922232570-gabridabenazir25@gmail.com			
APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL					
LE/DNI (Persona Natural)	AV/CALLE/JIRÓN	N° /DPTO	DISTRITO	PROVINCIA	DEPARTAMENTO
72814533	Calle Firman 140		Ferreñafe	Ferreñafe	Lambayeque
III. INFORMACIÓN SOLICITADA					
- Cantidad de Procesos Iniciados por materia desde el 2015 en juzgados civiles. - Números de expediente por nulidad de inscripción en el 2018. (Totales)					
IV. DEPENDENCIA DE LA CUAL SE REQUIERE LA INFORMACIÓN					
Distrito Judicial de Lambayeque					
V. FORMA DE ENTREGA DE LA INFORMACIÓN (MARCAR CON UN "X")					
<input checked="" type="checkbox"/> Copia Simple <input type="checkbox"/> Copia Certificada <input type="checkbox"/> Diskette <input checked="" type="checkbox"/> Correo Electrónico					
APELLIDOS Y NOMBRES		FECHA Y HORA DE RECEPCIÓN			
VALVERDE VERA GABRIELA BENAZIR					
FIRMA (SOLICITANTE O REPRESENTANTE LEGAL)					
LE / DNI					
FORMULARIO DE DISTRIBUCIÓN GRATUITA - FORMULARIO DE DISTRIBUCIÓN GRATUITA - FORMULARIO DE DISTRIBUCIÓN GRATUITA					
OBSERVACIONES:					
NOTA:					
1. La forma de entrega estará sujeta a la capacidad técnica de la dependencia 2. En caso de Representante Legal, deberá adjuntar copia simple del Documento que acredita la representación					
Desglosable para el usuario					
PODER JUDICIAL		SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN		N° DE REGISTRO	
II. DATOS DEL SOLICITANTE		FIRMA Y SELLO DE RECEPCIÓN			
APELLIDOS Y NOMBRES (SOLICITANTE O REPRESENTANTE LEGAL)					
VALVERDE VERA GABRIELA BENAZIR					

