FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

CONTROVERSIAS ENTRE COFOPRI Y SUNARP PARA LA INMATRICULACIÓN DE PARTIDA

PARA OBTENER EL TÍTULO DE

ABOGADO

AUTOR

EUGENIO FRANK CALVAY CORDOVA

ASESOR

DR. LUIS ÁNGEL ESPINOZA PAJUELO

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

PROMOCIÓN Y MEJORA CONTINÚA DE LOS MECANISMOS ALTERNATIVOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

LIMA, PERÚ, SETIEMBRE DE 2019

DEDICATORIA

Este trabajo está dedicado a mis padres por su constante apoyo para al alcance de mis metas.

AGRADECIMIENTOS

A mi Alma Mater la Universidad Autónoma del Perú y a los docentes.

ÍNDICE

DEDICATORIA……ii

AGRADECIMIENTOS……iii

RESUMEN ……..ix

ABSTRACT……..x

INTRODUCCIÓN…….…..xi

CAPÍTULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Realidad problemática……14

1.2. Formulación del problema……..15

1.3. Objetivos de la investigación……..16

1.4. Justificación e Importancia de la investigación……16

1.5. Limitación de la investigación……18

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación……...21

2.2. Teorías……24

2.3. Marco normativo……25

2.4 Casación……...28

2.5 Competencia de Cofopri...……..……..……..29

2.6 Organización ...……..……..……..…..31

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3.1. Tipo y nivel de investigación……52

3.2. Población y muestra……53

3.3. Hipótesis……53

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1. Resultados de la investigación……59

4.2. Prueba de hipótesis……..67

CAPÍTULO V: DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Discusión……69

5.2. Conclusiones……70

5.3. Recomendaciones……70

REFERENCIAS

ANEXOS

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Análisis de datos
Tabla 2 Pregunta en relación a la figura 1
Tabla 3 Pregunta en relación a la figura 2
Tabla 4 Pregunta en relación a la figura 3
Tabla 5 Pregunta en relación a la figura 4
Tabla 6 Pregunta en relación a la figura 5
Tabla 7 Pregunta en relación a la figura 6
Tabla 8 Pregunta en relación a la figura 7
Tabla 9 Pregunta en relación a la figura 8

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 2
Figura 2 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 3
Figura 3 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 4
Figura 4 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 5
Figura 5 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 6
Figura 6 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 7
Figura 8 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 9

CONTROVERSIAS ENTRE COFOPRI Y SUNARP PARA LA INMATRICULACIÓN DE PARTIDA

EUGENIO FRANK CALVAY CORDOVA

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

RESUMEN

El presente trabajo de investigación titulado “Controversias entre la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal Cofopri y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Sunarp para realizar la Inmatriculación de Partida”, tiene como objetivo analizar las distintas formas de procedimientos que realiza cada Entidad en cumplimiento de sus normas y reglamentos para realizar la inscripción de predios, siendo su conclusión formular una nueva inscripción de un determinado predio no inscrito. Para efecto de alcanzar con la visión de la presente investigación se ha realizado la comparación de lo establecido o solicitado por cada Institución las mismas que al final tienen un mismo objetivo. Nuestro diseño de investigación Cuantitativa de corte explicativo descriptivo. Entre los resultados obtenidos destaca el mecanismo, requisitos y procedimientos por parte de ambas Entidades Públicas para brindar seguridad jurídica a un poseedor o titular de la propiedad materia de trámite presentada ante las Instituciones antes mencionadas.

Palabras clave: Inmatriculación, inscripción, tráfico Inmobiliario.

DISPUTES BETWEEN COFOPRI AND SUNARP FOR DEPARTURE INMATRICULATION

EUGENIO FRANK CALVAY CORDOVA

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

ABSTRACT

The present research work entitled "Controversies between the Commission for the Formalization of Informal Property - Cofopri and the National Superintendency of Public Registries Sunarp for the Inmatriculación de Partida", aims to analyze the different forms of procedures performed by each Entity in Compliance with its rules and regulations to carry out the registration of properties, with its conclusion formulating a new form of registration or modifying existing ones. For the fulfillment of the purposes of the present investigation the comparison of the established or requested by each Institution has been made the same ones that in the end have the same objective. Our research design is explanatory - descriptive. Among the results obtained, the mechanism and requirements demanded by both Entities to provide legal certainty to a holder or owner of the property subject of processing presented before both Institutions.

Keywords: Inmatriculación, Registration, Controversies between Institutions.

INTRODUCCIÓN

La propiedad inmueble no inscrita integra gran parte de los activos peruanos con endeble economía, siendo este, un enigma que afrontan con continuidad pues al carecer de un título no pueden hacer uso de ella en el mercado legal, por ende, no posee valor de intercambio.

Los procedimientos vigentes que debe cumplir esta mayoría de peruanos para inscribir, titular y registrar sus activos constituyen un régimen discriminatorio que los obliga a perder muchos años en trámites y realizar un cuantioso gasto.

Teniendo en cuenta que estos títulos concedidos no presentan el suficiente valor para movilizar créditos e inversiones en menesteres básicos.

La mejor defensa o acreditación de una propiedad es estar inscrito en la -SUNARP, para ello se podrá realizar la inscripción de la misma, en distintas formas.

Sin embargo, habrá que tener en cuenta que sucede cuando la propiedad que refieres que es tuya no se encuentra inscrita y solo eres poseedor del predio, teniendo en cuenta que cuentas con escritura pública, estar inscrito en la base de datos de la respectiva municipalidad, cuentas con los servicios básicos de luz y agua entre otros documentos que acrediten tu posesión pacífica y continua.

En este ese caso lo que corresponde en el proceso de inmatriculación. En la mayoría de ocasiones el primer dueño del bien omite el trámite por decidía y ante ellos las autoridades no pueden ejercer acciones imperativas para que este realice el registro correspondiente. Por ende, cuando las escrituras no existan, es probable que la propiedad no pueda ser matriculada en Sunarp.

Un terreno sin construcción o uno con evidentes divisiones contiguas, no es un concepto de una propiedad indeterminada. En un contrato de compraventa, lo importante es la perfección del contrato y este se perfecciona en el otorgamiento de la escritura pública, la cual no confiere el derecho de propiedad.

Otras de las atribuciones que nos brinda la escritura pública, es ser reconocidos como propietarios ante los demás, de modo que el contrato no solo surge efectos con el vendedor, quien me reconoce como dueño del bien, sino con el resto de personas y esto se debe al carácter publicitario que otorga la escritura pública.

Según el artículo 2018 del código civil, se estipula que para la primera inscripción de dominio se requiere la exhibición de títulos que tengan el lapso de cinco años, en caso de no contar con ellos, pueden ser objetos de exhibición títulos supletorios.

De lo anterior se deduce que, para la primera inscripción de un inmueble en los Registros Públicos, es necesario mostrar los títulos que presenten cinco años de antigüedad, en caso sea los títulos supletorios, no es requisito en el tiempo marcado.

Cabe resaltar que los títulos deben presentar una antigüedad de cinco años desde la fecha de su registro, ya sea una escritura pública o parte judicial.

La presente tesis está compuesta por cinco capítulos que se detallan a continuación:

En el capítulo I: Problema de investigación, esencialmente comprende la realidad que viene atravesando nuestros adolescentes, sin dejar de lado la situación problemática que ello acarrea, los objetivos que hemos detallado, justificación e importancia que debemos dar a este asunto que es muy importante para la sociedad, las limitaciones de la investigación que a su vez hemos encontrado, por lo mismo que se encuentra con información veraz, así como también.

En el capítulo II: Marco teórico, el discernimiento sobre los precedentes de estudios que hemos realizado en la investigación, manifestamos la teoría en la que nos sustentamos, para defender nuestra posición frente a esta problemática.

En el capítulo III: Marco metodológico, redactamos el análisis, basándonos en la teoría también, para así sustentar, el desarrollo de nuestra investigación.

En el capítulo IV: Resultados y experiencias, englobamos los resultados de nuestra investigación, que hemos puesto en práctica para un buen desarrollo, que debería ser tomada en cuenta.

En el capítulo V: Conclusiones y recomendaciones, finalizando nuestro trabajo de investigación damos nuestra conclusión referente a la problemática desarrollada, asimismo nos enfocamos en las recomendaciones que podrían ayudar en un futuro.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Realidad problemática

Que, de la presente investigación hay una serie de requisitos que deben cumplirse con la inscripción de dominio, se debe contar con una constancia de cinco años, o también es válido contar con títulos supletorios.

Cuando nos referimos a la inmatriculación, concertamos que es el acto en el que se incorpora un predio al registro. Y se concluye con la inscripción de dominio, hay excepción en caso sea una disposición distinta a lo regulado el articulo 16 reglamento que expide la SUNARP). La inmatriculación nos permite sanear un inmueble y obtener su inscripción registral por primera vez.

La inmatriculación nos permite sanear un inmueble y obtener su inscripción registral por única vez.

La inmatriculación carece de sustento causal en el registro, no emana de otro derecho previamente inscrito.

Como mecanismo jurídico, contamos con el título supletorio, que se ha puesto a disposición del propietario a quién su inmueble aún no está inscrito, y por motivos que se desconocen no cuentan con documentos escritos, que corroboren la ocupación. El objetivo puesto es contar con un título formal.

Deberían recibirse más documentos que acredite la propiedad y titularidad del predio con la finalidad de registrar al legítimo propietario, teniendo en cuenta que la seguridad jurídica es una garantía que el derecho proporciona con respecto a la conservación y posesión de propiedad, y que si éstos fueran violados le serán restablecidos o reparados, por ello el registro brinda solo seguridad a aquellos que amparan su derecho con la inscripción registral.

Es importante la inmatriculación o primera de dominio en el registro pues con ello el predio se valoriza e ingresa al tráfico jurídico inmobiliario, el propietario puede transferir amparándose en su inscripción registral y el comprador en la fe pública que brinda el registro a aquellos que contratan con la publicidad.

Asimismo; se materializa la interrogante de qué hacer cuando compramos una propiedad sin registrar; se da el caso de obtener una propiedad que no tiene título, y resulta muy atractiva, pues si comparamos a una compra y venta, el proceso y es costo es mucho mayor.

La parte que vamos a tocar es ahora sobre la compra y venta, sobre un inmueble que no ha sido registrado por el vendedor que sea ponerlo a disposición de algún comprador. El tiempo que le tomara para comprobar que el predio le corresponde. Es importante la legalidad de los escritos, que se toman como prueba, para así acreditar que el inmueble no registrado si pertenece al vendedor. Sin embargo, las complicaciones no se acaban aquí, sino que una vez realizada la compra el trámite del registro se vuelve mucho más complejo y costoso cuando el inmueble que compramos no está registrado.

Cabe decir, que el precio de los trámites, y el proceso, es un precio notablemente alto.

Hay complicaciones con el registro, referente a la determinación que toma el juez y asimismo el plazo de dos años desde que ya se obtiene la formalización del registro, por el que un tercero, sea el caso pueda contar con el acceso a reclamar el bien.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

La superintendencia nacional de los registros públicos Sunarp, no inscribe una propiedad a través de inmatriculación de partida por que las personas carecen de escritura pública con antigüedad de 5 años.

1.2.2. Problemas específicos

La Comisión de formalización de propiedad Informal Cofopri, otorga títulos de propiedad al momento de exhibirles una simple constancia de posesión que según el artículo 27° del decreto supremo Nº 017-2006-VIVIENDA, nos indica claramente que las municipalidades de aquellos distritos que tengan dentro de su jurisdicción y facultad poseedores informales, esta municipalidad o la municipalidad sea el

caso provincial deberá entregara a cada poseedor lo que conocemos como constancia de posesión con el objetivo del otorgamiento respectivo de poder recibir servicios básicos.

La comisión de formalización de la propiedad informal – COFOPRI, luego de haber revisado los documentos presentados y hacer una inspección ocular a fin de determinar que efectivamente se encuentran en posesión del bien y emitir su informe técnico y resolución jefatural determinando quien es el único titular, traslada los documentos a la superintendencia nacional de los registros públicos Sunarp, con la finalidad de hacer nacer la partida electrónica.

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo general

Determinar los mecanismos que viabilizan la inscripción o inmatriculación de un predio ocupado por un poseedor o titular del mismo ante la superintendencia nacional de los registros públicos Sunarp,

1.3.2. Objetivos específicos

Determinar la viabilidad de los requisitos solicitados para la inscripción o inmatriculación de un predio ocupado por un poseedor o titular del mismo ante la superintendencia nacional de los registros públicos Sunarp.

Determinar la viabilidad de los requisitos solicitados para la inscripción o inmatriculación de un predio ocupado por un poseedor o titular del mismo ante la comisión de formalización de la propiedad informal Cofopri, y posterior a ellos realizar la primera inscripción de dominios ante la Sunarp.

1.4. Justificación e importancia de la investigación

El presente trabajo de investigación es para explicar el camino o la vía a seguir para la solución de a estas contradicciones que se vienen dando hasta la fecha entre ambas entidades del estado, donde se encuentran comprendidas derechos fundamentales consignados en nuestra carta magna, el cual requiere de un tratamiento adecuado sin causar lesión alguna al momento de darle una valoración determinada a cada derecho que le corresponde a cada persona, consiguiendo que

cada persona pueda registrar su propiedad y así proteger los derechos constitucionales de los titulares de una determinada propiedad.

1.4.1. Justificación teórica

Justificar un problema real de nuestra sociedad de manera teórica implica emplear conceptos teóricos e ideas, por lo que es fundamental que nos basemos de forma teórica, ya que el objetivo de estudio es inculcar el análisis, y poder reflexionar sobre el tema polémico a debatir jurídicamente sobre un conocimiento que ya existe.

Podemos apreciar que esta investigación tiene como objetivo principal, determinar cuáles son los requisitos que hacen viable la inmatriculación de un predio no inscrito en la superintendencia nacional de los registros públicos Sunarp. Teniendo en cuenta que la superintendencia nacional de los registros públicos Sunarp y la comisión de formalización de la propiedad informal Cofopri tienen procedimientos y requisitos totalmente distintos para realizar una inmatriculación.

1.4.2. Justificación metodológica

Hemos considerado a raíz de la naturaleza de este trabajo de investigación que es de nivel descriptivo. Está dirigido a describir la problemática en varios distritos, provincias y departamentos según corresponda.

Posteriormente consolidado el instrumento se aplicó a los operadores del derecho, a fin de conocer los aspectos que hagan referencia a los requisitos viables la inmatriculación de un predio no inscrito en la superintendencia nacional de los registros públicos Sunarp.

1.4.3. Justificación práctica

El trabajo de investigación a realizar, busca contribuir y demostrar de alguna manera con la protección y tutela de los derechos constitucionales de los que son realmente titulares de una propiedad, como consecuencia inmediata inscripción de predios no inscritos en la superintendencia nacional de los registros públicos Sunarp.

El problema específico se ha enfocado a resolver la controversia surgida entre la superintendencia nacional de los registros públicos Sunarp y la comisión de formalización de la propiedad informal Cofopri al realizar distintos procedimientos para realizar una inmatriculación, a fin de evitar la carga procesal en ante el tribunal registral, juzgados civiles, juzgados penales y ministerio público, en los distintos procesos que se vienen tramitando actualmente.

1.4.4. Justificación registral

Esta justificación se apoya y también se puede complementar con ciertos efectos ya conocidos de la calificación dentro de los principios de legitimación y fe registral pública. Como también podemos apreciar lo que nos indica el art. 2013 del código civil y el Art. VII del título preliminar del TUO del reglamento general de registros públicos: que todos los asientos registrales son presumibles a ser exactos y también válidos. Produciendo que el titular registral pueda actuar conforme a todos los efectos que esto produzca al tener legitimación para poder hacerlo, siempre que no contradigan los términos ya indicados en el reglamento, o como ya sabemos se declare su invalidez claro que de manera judicial.

En el presente estudio se aplica el análisis de documentos, jurisprudencia registral, doctrina registral, doctrina del derecho civil, y opinión de expertos en temas registrales.

1.5. Limitaciones de la investigación

Para poder señalar y determinar las limitaciones existentes del presente trabajo de investigación, hemos considerado los siguientes puntos:

1.5.1. Limitación temporal

La persona que realiza un trabajo de investigación mientras desarrolla sus estudios y materias de pregrado, también se encuentra obligada cotidianamente a realizar y desempeñarse como siempre lo ha hecho de manera laboral, a pesar de esto para poder desarrollar el trabajo de investigación presente se ha organizado y planteado plazos estimados dentro del proyecto, de forma que los resultados puedan presentarse ajustándose a la veracidad.

1.5.2. Limitación económica

El trabajo de investigación a presentar necesita de ciertos gastos para poderse llevar a cabo de manera exitosa, por lo que el investigador al asumir estos gastos ha sido adecuado y pertinente a los medios económicos con los que cuenta.

1.5.3. Limitaciones bibliográficas

En referencia a los recursos de bibliografía utilizados en la investigación, se han utilizado de manera pertinente, adecuada responsable fuentes que nos dispone nuestra casa de estudio, y también de otras universidades, así como el manual de procedimientos registrales, leyes, decretos legislativos, decretos supremos, resoluciones directorales de la comisión de formalización de la propiedad informal Cofopri y superintendencia nacional de los registros públicos Sunarp y convenios que realiza Cofopri.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

El marco teórico hace referencia a las investigaciones realizadas personalizadas debido a que no existen investigadores sobre el mismo tema, precisamente las investigaciones son nuevas, así como el tema desarrollado en la investigación y así poder obtener mayor veracidad a los resultados que vamos a establecer.

2.1.1 Antecedentes internacionales

Gracia (2007) en su libro titulado, “El Valor de la Seguridad Jurídica”, México; nos da a entender que la seguridad jurídica que conocemos es proveniente de nuestros derechos constitucionales establecidos en la constitución de 1917. Reflejando el derecho a la información, el derecho de petición, y también el derecho a la legalidad.

> Por lo mismo, es fundamental indicar nuevamente que la manera más responsable e idónea de proteger nuestra propiedad inmueble es registrarla ante la SUNARP, y a la vez poder obtener garantías que son reconocidas por nuestras leyes, para que nos puedan asegurar que ninguna persona o tal vez una institución pueda ir en contra de nuestra propiedad atentando contra una serie de derechos ya reconocidos dentro de nuestro marco legal de derecho (p. 45).

Gómez (1995) en su investigación “El principio de especialidad registral”, en Madrid; sostiene:

> Que está basado en todas las situaciones de derecho, continuas y generadas después del registro del predio. Teniendo como objetivo dar garantía y seguridad jurídica a las relaciones, acciones, y personas que realicen el registro de manera efectiva conforme a ley (p. 22).

2.1.2 Antecedentes nacionales

Zevallos (2015) en su tesis titulada, “Los procesos de integración y los tratados de libre comercio logrados al 2014 en el Perú y sus efectos económicos y financieros”. Para optar el grado académico de maestro en economía con

mención en comercio y finanzas internacionales, Universidad de San Martin de Porres, Lima, Perú; precisa:

> Que previo al análisis de los procesos de integración tales como los acuerdos comerciales y tratados de libre comercio que ha logrado el Perú, es necesario mencionar que el país, desde los años 70 en adelante, estuvo incluido en un proceso de integración precursor, formando parte de un acuerdo de países de América Latina llamado Comunidad Andina de Naciones (CAN) o Parlamento Andino. Este proceso se basó en metas muy ambiciosas, esencialmente en buscar elevar el nivel de vida de la población a través de la integración y la intervención económica y social, de ese modo enfrentar a otras economías más avanzadas. Este proceso de integración precursor que al inicio fue muy ambicioso, desde que se puso en marcha fue afectado por discrepancias de los gobernantes de los países participantes, mostrando resultados insuficientes (p. 23).

Salcedo y Candela (2011) en su tesis, “Modelo de evaluación de los principios de responsabilidad social estatal: propuesta para el organismo de formalización de la propiedad informal COFOPRI – 2009”. Para optar el grado Académico de Maestro en Gerencia Pública, en la Universidad Nacional de Ingeniería, Lima, Perú; precisa:

> Que la demanda social de un Estado más eficiente y eficaz que emule a la empresa privada, implica la acusación de la administración pública por perpetuar una cultura funcional, obsoleta y centrada sobre sí misma, cultura que debería evolucionar hacia estilos más abiertos, más flexibles, más orientados al mercado y al cliente. Por otro lado, a las organizaciones se les exige un rol más social, incrementándose la demanda hacia la empresa privada, de actitudes más sensibles y ligadas con las dificultades y con el devenir de las inquietudes generales del entorno social, lo que ha culminado en la elaboración de un cuerpo teórico 28 sobre la Responsabilidad Social de la Empresa o también llamada Responsabilidad Social Corporativa. Según esta teoría, la

> empresa como institución no puede seguir indiferente a las dificultades e inconvenientes de la realidad que la rodea, y de ningún modo, traspasar a la misma las externalidades negativas de su trabajo, ocasionando que sea el Estado el que, con su política social restauradora, asuma los impactos, intentando resolver aquellos impactos que fueron generados por la empresa, evitando que se conviertan después en problemas comunes (p. 12).

Espejo (2016) en su tesis titulada “Influencia del clima organizacional en el desempeño laboral del personal de la dirección regional de agricultura (DRA) de Junín”, para obtener el título de abogado, en la Universidad Peruana los Andes, precisa:

> Que el clima organizacional tiene influencia directa y significativa con un valor de 78.9% en el desempeño laboral de los trabajadores de la DRA de Junín, afirma que en dicha institución el Clima organizacional no es el adecuado para que el personal ejecute sus funciones, por esto los trabajadores reflejan un débil desempeño. Se evidenció que tienen una estructura incorrecta la cual influye directa y significativamente en un 60.6% en el Clima Organizacional, puesto que el personal labora en un modelo vertical, donde no pueden realizar actividades sin el consentimiento de los jefes y retrasan excesivamente el tiempo en atender los pedidos, también se evidencia que se labora bajo leyes y normas obsoletas a la realidad. Se evidenció también que la baja responsabilidad influye directa y significativamente en un 63.4% en el Clima Organizacional, esto debido a que los empleados no efectúan por completo las actividades que deberían cumplir a diario ya sea dentro o fuera de la dirección y lo realizan tomándose todo el tiempo e incluso demoran más de la cuenta, generando la queja de los usuarios (p. 45).

Valverde (2019) en su tesis titulada “La estructura de formalización en Cofopri y la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por la Sunarp”. Para optar título de abogado. Universidad Pedro Ruiz Gallo. Lambayeque, Perú, señala:

> Que el Cofopri, que pertenece al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y es el responsable de elaborar, normar, ejecutar y controlar la formalidad de las propiedades y que estas permanezcan como formales, incluye el saneamiento físico legal y la titulación, la formulación del catastro predial, en el ámbito urbano y rural; y transferir conocimientos y capacidades a los Gobiernos, de acuerdo al proceso de descentralización. El cual posee como función principal, mejorar la administración de los municipios y los gobiernos regionales otorgándoles la posesión de sus concernientes jurisdicciones para que eficientemente y con eficacia en el transporte, ecología y medio ambiente, seguridad ciudadana, recaudación tributaria, entre otros, logren el desarrollo. Asimismo, crear los dispositivos para que las posesiones formalizadas se amparen dentro de la formalidad, planteando las condiciones institucionales necesarias para la atracción de la inversión privada y pública en la prestación de servicios adicionales relacionados con la propiedad, que incluyan la construcción de servicios públicos, el crédito y otros conducentes al empoderamiento económico y social de la población (p. 34).

2.2 Teorías

Según la teoría del registro; la misma que nuestra que los actos constituyentes deben de estar inscritos ante el registro con la finalidad de formalizar lo actos con personalidad jurídica.

Según la teoría de la ley; 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 recae en la eficiencia ante la regulación y se le vincula con la teoría del contrato social.

Según la teoría de la función social; es el deber que recae sobre el propietario o titular y debe de ejercer todos los derechos que le asignan.

2.3 Marco normativo

Son diversas las Instituciones Públicas con las que Cofopri se relaciona a fin de poder desarrollar sus actividades. El Proceso de Formalización de la propiedad informal creado con Cofopri tuvo como objetivo no cometer los errores del pasado (por ejemplo, cuando la titulación se realizaba al nivel municipal) Por lo expresado es que debe relacionarse con los diversos actores (Instituciones) necesarios para que el proceso logre su objetivo: entregar un título registrado. Para ello Cofopri, coordina y recibe la cooperación de las siguientes y diversas situaciones públicas. A continuación, se muestra el flujo correspondiente en la principal actividad de Cofopri, la entrega de títulos de propiedad:

- Artículo 1°: Objeto de la Ley

  La presente Ley, regula en forma complementaria y desarrolla el proceso de formalización de la propiedad informal, el acceso al suelo para uso de vivienda de interés social orientado a los sectores de menores recursos económicos y establece el procedimiento para la ejecución de obras de servicios básicos de agua, desagüe y electricidad en las áreas consolidadas y en proceso de Formalización.

- Artículo 2°: Formalización de la propiedad

  Declárese de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda. Asimismo, compréndanse dentro de los alcances del objeto de la Ley a los mercados públicos informales.

Debemos señalar que nos acogemos de manera general al sistema de inscripción con el cual el que registra luego de calificar extrae lo que

él pueda considerar como importante y fundamental para otros terceros a fin de publicitarlo.

- Artículo 50 del TUO del reglamento general de los registros públicos.- contenido general del asiento de inscripción:

  Todo asiento a inscribirse deberá contener un resumen claro y conciso del acto o del derecho que será materia de inscripción, indicando todos los datos importantes para conocimientos de los terceros que puedan existir, también siendo precisos indicando el documento en el que se demuestre el acto realizado, indicando la fecha, y hora exacta (hora, minuto y segundo), el número de presentación del título que pueda dar lugar al asiento, el monto que pudo haber sido pagado por los derechos registrales, y algo también importante la autorización del registrador responsable de dicha inscripción, debe ser aprobado siempre por el órgano competente, que pueda permitir su clara identificación.

El tema central es determinar que la justificación del presente trabajo será el asiento registral a generar dentro del sistema registral y en el ordenamiento jurídico en general.

El asiento siempre debe ser redactado por un profesional de la carrera de derecho, luego de un análisis del mismo donde se supone que ha estudiado y verificado la validez del acto, y lo más importante que haya el sujeto haya realizado todo conforme siempre al principio de legalidad y de buena fe.

Estando apto y conforme todo sobre el título a ser inscrito, se dará publicidad a la información fundamental para los conocimientos de terceros (asiento de inscripción) la cual podrá recibir protección por nuestro ordenamiento de ley de creación del sistema registral. Esta norma se apoya con los efectos de la calificación de los principios de legitimación y fe pública registral. Indicando el artículo 2013 del Código Civil y el Art. VII del título preliminar del TUO del reglamento general de los registros públicos dice: Los asientos registrales pueden ser presumidos válidos y

también exactos, como efecto produciendo derechos que le otorgan legitimidad al titular registral para poder actuar en caso lo vea pertinente, mientras no vaya en contra del ordenamiento jurídico o se pueda declarar su invalidez de manera judicial.

Luego de registrado el asiento podemos ver ya existente una presunción de exactitud, y validez teniendo como resultado efectos internamente y externamente. Dicho esto, una de las controversias y preocupaciones más frecuente e importantes son los supuestos de inexactitud registral.

El texto único ordenado nos indica claramente que la inexactitud registral se presenta siempre y cuando que una o más palabras o nombres propios, también cifras diferentes a las que se indican en el titulo ya archivado del mismo caso, cuando se haya omitido información referente a datos o situaciones que debe constar e indicar el asiento; o se ha numerado de manera errónea los asientos. Caso contrario, cada vez que la presunción sea relativa, es posible rectificar judicialmente, claro está que de manera responsable anotando en el registro para poder evitar más adelante injerencias de terceros que puedan perjudicar su interés. Todos los efectos que se puedan dar por las rectificaciones tienen efecto a partir de la fecha de la inscripción del título de la solicitud, y en otros casos como el de la rectificación de oficio, desde la fecha que se realiza.

Si existe un error en la calificación, los titulares registrales pueden solicitar una rectificación de los mismos y sin perjudicar, ahora dicho esto señalamos que los derechos adquiridos por los terceros no serán perjudicados siempre que actúen con buena fe durante la vigencia de dicho asiento que ha sido declarado inexacto (Art.87 del TUO del reglamento general de los registros públicos).

Concluyendo, toda vez siempre que el sistema fue integrado y creado con el fin de tutelar la seguridad del tráfico, a raíz del ART. 2014 del código civil, del artículo VIII del título preliminar del TUO del reglamento general de los registros públicos: siempre que exista presencia de inexactitud de asientos registrales por nulidad, resolución o rescisión, no se podrá perjudicar al tercero o terceros registrales que a título oneroso y habiendo actuado de buena fe hubiera actuado sobre la base de ellos,

todo esto siempre que el origen de esta inexactitud registral no consten en los asientos.

Todo esto es avalado, expuesto y señalado por el art.1 del TUO de reglamento general de los registros públicos en el cual podemos apreciar lo siguiente: El registro siempre deberá otorgar publicidad jurídica a los actos y derechos inscritos, se entiende a la inscripción también como a las anotaciones preventivas. El contenido que pueda existir dentro de las partidas registrales puede afectar a los terceros, aun así, sea el caso que estos no hubiesen tenido conocimiento, como sabemos este principio clave de la publicidad registral está justificado por el interés de velar y proteger la seguridad y garantías jurídicas de la contratación referentes a los asientos de inscripción que puedan existir otorgador por los registros.

2.4 Casación. Nº 306-2007 Lima

Actualmente la superintendencia nacional de los registros públicos – SUNARP, es un organismo descentralizado autónomo del sector justicia y ente rector del sistema nacional de los registros públicos.

Como base legal: mediante ley N° 26366, se crea el sistema de nacional de registros públicos, y la superintendencia nacional de registros públicos - Sunarp, y por resolución suprema Nº 135-2002-JUS, se aprueba el estatuto de la Sunarp.

Que, mediante Resolución N° 346-2015-SUNARP/SN, la superintendencia nacional de los registros públicos, aprobó su plan estratégico institucional para el periodo 2016-2018, en el cual se indica que la visión se desarrolla a nivel del sector justicia y derechos humanos y la misión se define a nivel institucional.

Por consecuencia el organismo de la propiedad informal Cofopri, es el organismo de formalización de la propiedad informal Cofopri fue creado en 1996 mediante el decreto legislativo N° 803, ley de promoción del acceso a la propiedad formal, como un organismo rector máximo, encargado de diseñar y ejecutar de manera integral y comprensiva el programa de formalización de la propiedad a nivel nacional, centralizando sus competencias y toma de decisiones con esta finalidad.

Mediante la Ley N° 28923 (publicada: 08.12.2006), Ley que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos, asume las funciones Cofopri, de forma directa, para los casos de proceso de saneamiento, títulos de predios urbanos, que cumplan con la posesión informal, por un periodo de 3 años, caduca este plazo en diciembre del 2009. Se establece a su vez, que, dentro de sus funciones, por orden de la municipalidad provincial, los casos de prescripción adquisitiva de dominio y tracto sucesivo, serán realizados por la misma.

2.5 Competencia de Cofopri

En el marco de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y en cumplimiento de lo dispuesto por el gobierno nacional, Cofopri transfirió a los gobiernos regionales (a excepción del gobierno regional de Lambayeque) la competencia para la formalización y titulación de predios rurales, que le fue otorgada por el decreto legislativo Nº 1089 que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rurales.

Mediante las resoluciones ministeriales N° 114-2011-VIVIENDA y N° 161-2011-VIVIENDA, se declaró concluido el proceso de transferencia de dichas competencias con excepción de los gobiernos regionales de Arequipa y Lambayeque. De esta forma, la oficina zonal Lambayeque conserva la competencia a pesar de haber vencido el plazo contemplado en el decreto legislativo N° 1089, de conformidad a la cuarta disposición transitoria de la ley N° 29158 – ley orgánica del poder ejecutivo.

El decreto supremo Nº 001-2013-AG establece que el ministerio de agricultura constituye el ente rector de la política nacional agraria en materia de formalización de la propiedad agraria. Mediante el Informe Nº 067-2013-COFOPRI/OAJ del 26 de marzo de 2013, emitido por la dirección de asesoría jurídica de COFOPRI, se ha precisado que dicha rectoría no afecta la competencia de Cofopri para la expedición de información catastral regulada en el decreto supremo Nº 032-2008-VIVIENDA que reglamenta el decreto legislativo Nº 1089 y en el texto único de procedimientos administrativos Tupa, aprobado por decreto supremo Nº 022-2012-VIVIENDA, en la

medida que dicha competencia catastral, no ha sido comprendida en la transferencia dispuesta a favor de los gobiernos regionales.

La comisión de formalización de la propiedad informal Cofopri, mediante inspección procede a empadronar a las personas que se encuentran en posesión de un predio y solicita constancia de posesión otorgada por la municipalidad distrital, declaraciones juradas o recibos de pago correspondiente al impuesto al valor del patrimonio predial, certificados domiciliarios otorgados por el juez de paz o cualquier otra prueba que acredite de manera fehaciente la posesión y que podrá ser reconocida como tal al momento de la calificación.

Que, de la información del sistema de titulación (SIT), “los predios” tienen como estado actual la contingencia de titular ausente, puesto que durante los empadronamientos no se encuentran a ninguna persona; aquellos titulares deberán presentar por mesa de partes documentos que hagan referencia posesión del predio, los mismos que no fueron entregados durante al acto de empadronamiento y/o verificación.

Asimismo, la comisión de formalización de la propiedad informal Cofopri, al encontrar en posesión y previa inspección puede titular equivocadamente a trabajadores del lugar (empleada, guardián, jardinero, Etc.) en lugar del titular.

Para realizar la titulación habrá que llenar la Ficha de empadronamiento y/o verificación, para resolver conflicto de intereses es de aplicación lo dispuesto en el artículo 16º del decreto supremo Nº 006-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA (en adelante D. S. Nº 006-2006-VIVIENDA).

Que, el referido artículo 16° del Decreto Supremo Nº 006-2006-VIVIENDA, contiene un mandato imperativo y no discrecional. En primer orden, la obligación de determinar la existencia de “derechos de propiedad” que puedan recaer sobre “el predio” materia de conflicto de intereses, y por lo tanto, determinar la presencia de documentos deficientes u otros títulos de propiedad de fecha cierta no inscritos, que trasladen o cedan propiedad y que cumplan, a la fecha del pensamiento, con el período dispuesto en el artículo 2018° del código civil, en cuyo caso, se anunciara el

instrumento de formalización respectivo al titular del derecho aun cuando éste no se encuentre en posesión del lote. A partir de este momento, el poseedor podrá gestionar la prescripción adquisitiva de dominio, en la vía notarial, judicial o acogerse a lo preparado en el presente Reglamento. En segundo orden, de no tener los títulos de propiedad o documentos que acrediten este derecho o técnicamente no resulten adecuados para demostrarlo, definir el conflicto a través del “ejercicio de la posesión” que se realice con los requisitos implantados en el “reglamento de formalización” apto por N° 013-99-MTC y demás normas complementarias y conexas.

Debemos requerir respecto, a la difusión del título de saneamiento de propiedad otorgado por COFOPRI no está constituyendo derecho alguno sobre el predio, únicamente está reconociendo un derecho pre-existente, anterior al inicio del presente procedimiento administrativo o al procedimiento de formalización respectivo; sin embargo, si corresponde a Cofopri emitir el instrumento (resolución jefatural zonal) de formalización necesario, para lograr la inscripción registral del referido derecho sobre el predio. La misma que puede ser apelada dentro del plazo señalado por la ley 27444 ley de procedimiento administrativo general y así llegar al superior jerárquico – el tribunal administrativo de la propiedad - TAP.

2.8 Organización

El Tribunal Administrativo de la Propiedad (TAP) fue establecido mediante el Decreto Legislativo N° 803 – Ley de promoción del Acceso a la Propiedad Formal, complementada por la Ley N° 27046 – Ley Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.

Que, el 31 de agosto de 1998 se crea el tribunal administrativo de la propiedad, órgano de resolución de segunda y última instancia con competencia a nivel nacional, que conoce y resuelve los procedimientos administrativos relacionados con las competencias de la comisión de formalización de la propiedad informal Cofopri, referido al artículo 15 tiene como función regular la organización y funciones de los órganos, estos son responsables del conocimiento y solución de medios impugnatorios, aprobado por decreto supremo Nº 039-2000-MTC, razón por la cual

las oficinas zonales a nivel nacional deberán elevar en grado de apelación los expedientes, para que sean resueltos por este colegiado.

La conforma una sala de cinco vocales titulares destinados por un periodo de tres años que son constantes y pueden ser reelectos. Se reúne válidamente con la mayoría de los miembros titulares que lo integran, quienes desempeñan sus funciones con autonomía e independencia de criterio.

Que, el tribunal administrativo de la propiedad, como órgano de resolución de segunda y última instancia administrativa, con competencia a nivel nacional, conoce y resuelve los procedimientos relacionados con las competencias de Cofopri, de acuerdo con lo establecido por el artículo 15 del reglamento de normas que regulan la organización y funciones de los órganos de Cofopri responsables del conocimiento y solución de medios impugnatorios, aprobado por decreto supremo N° 039-2000-MTC, razón por la cual se ha elevado el presente expediente para su pronunciamiento.

Los recursos que se pueden ver en el tribunal administrativo de la propiedad son los siguientes:

1. Recurso de queja

La queja por deficiencia de tramitación constituye un remedio procesal por el cual el administrado que padece daños derivados de un desperfecto en la diligencia del procedimiento acude al tribunal administrativo de la propiedad para que perciba de la inamovilidad procedimental arbitraria o procedimiento desviado de los expedientes administrativos, con la finalidad de que se proceda a su subsanación.

2. Recurso de apelación (nulidad)

Es nulo el acto administrativo emitido en contravención a la ley o a las normas reglamentarias; sin embargo, declarada la nulidad, la autoridad competente podrá resolver el fondo del asunto si cuenta con los elementos necesarios.

3. Consulta de suspensión – inhibición o activación

Corresponde al superior en grado disponer la continuación o suspensión de la formalización del predio, cuando se advierta que se ha suspendido el procedimiento por la existencia de un proceso judicial, sin haberse determinado previamente, si la decisión judicial es firme o ha sido apelada a la siguiente instancia.

4. Mandato judicial

Toda autoridad está inexcusablemente a cumplir y obedecer a los dictámenes judiciales o de índole administrativa, emitidas de autoridad judicial competente, en su propia terminación, sin poder considerar su contenido o su justificación, limitar sus efectos o deducir sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa.

5. Desistimiento

Dentro del marco legal se encuentra como opción, una manera de finalidad del procedimiento sin declaración sobre el fondo, el desistimiento de la pretensión, que consiste en una exposición de manifestar una voluntad generada por el apelante o apelado.

6. Quejas

Por lo expuesto en el artículo 68 acerca del “reglamento de normas” la queja puede ser interpuesta por el administrado, en cualquier estado del procedimiento, cuando:

- **Existan deficiencias de procedimiento que suponen estancación o incumplimiento de plazos fijados**.

El presente recurso se inicia con el escrito presentado, el mismo que es remitido por la oficina zonal, ingresado a la secretaría del tribunal administrativo de la propiedad para ser asignado por sorteo a un vocal ponente, para entrar en debate.

El artículo 67 del “reglamento de normas” fija que la queja establece una enmienda procesal por el cual el administrado que padece daños por algún un defecto dentro del trámite de procedimiento, asiste al tribunal para que se entere de la inactividad arbitraria o tramitación separada de los expedientes, con el objeto que se prevalezca a su subsanación, a fin que continué con arreglo a ley.

Si el plazo trascurrido desde la presentación de la solicitud en la oficina zonal no ha resuelto nada hasta la fecha de la presentación de la queja, e infringe los plazos señalados en la ley para resolver, por lo que el incumplimiento genera responsabilidad en la autoridad pertinente por el perjuicio ocasionado con la demora, razón por la cual el administrado podrá solicitar se ampare su escrito y se disponga tramitar el procedimiento principal a la brevedad posible, a fin de contar con una respuesta a su primer pedido, por lo que corresponde al tribunal verificar si la oficina zonal ha incurrido en dicha causal de queja durante la tramitación del procedimiento.

En el texto único de procedimientos administrativos de COFOPRI, aprobado por decreto supremo Nº 022-2012-VIVIENDA, se encuentran previstos los procedimientos administrativos que realiza la entidad, contemplándose los plazos para resolver.

De conformidad con lo normado por el artículo 72 del reglamento de normas, la secretaría del tribunal administrativo de la propiedad, deberá requerir a la oficina zonal correspondiente la presentación del respectivo Informe de descargo; el mismo que se debe hacer efectivo mediante Informe.

Si de la información recabada se determina que los plazos para resolver, ya se encontraban vencidos, la oficina zonal ha incurrido en causal de queja contemplado en el primer numeral del artículo 68 del reglamento de normas, por lo que el tribunal administrativo de la propiedad podrá disponer que la oficina cumpla en el más breve plazo con resolver el respectivo procedimiento, asimismo sobre la inconducta funcional, no compete al tribunal pronunciarse al respecto, por lo que deberá remitirse copia certificada de la resolución emitida y copia

simple del escrito de queja que la motiva, al secretario técnico de Cofopri, a fin que proceda conforme a sus atribuciones, según el informe emitido por la dirección de asesoría jurídica.

- **Se desestima arbitrariamente el otorgamiento de la resistencia, petición o apelación**.

En el presente procedimiento de queja por defectos de tramitación se inicia con el escrito presentado. Dicho recurso procesal y anexos serán ingresados a la secretaría del tribunal administrativo de la propiedad, siendo asignado por sorteo a un vocal ponente, poniéndose a debate la resolución.

Por lo cual, se debe realizar una investigación administrativa sobre el caso, debiéndose verificar si se encuentra o no arreglada a derecho.

Conforme a lo establecido por el artículo 72 del reglamento de normas, la secretaría del tribunal administrativo de la propiedad, se comprometerá requerir a la oficina zonal correspondiente la presentación del respectivo Informe de descargo; el mismo que se debe hacer efectivo mediante Informe.

Según lo expuesto en el informe técnico de respuesta de la oficina zonal, se llegará a la conclusión si la oficina zonal ha denegado injustificadamente la reclamación presentada por el administrado, incurriendo en la segunda causal de queja prevista en el artículo 68 del reglamento de normas, de ser el caso corresponderá al tribunal administrativo de la propiedad amparar la queja y disponer que la oficina zonal cumpla, en el más breve plazo, con tramitar la reclamación presentada (tramitar el procedimiento administrativo correspondiente), de conformidad con lo previsto en el capítulo segundo del título IV del acotado reglamento y demás normas conexas.

- **Se otorga la contrariedad, petición o apelación en contravención a lo expuesto por las normas aplicables**.

  Pendiente – Termino de la distancia
  Apelación Fuera de plazo

- **Por negativa realizar lo habilitado mediante resolución remitida por cofopri que hubiere pactado firmente**.

Cuando mediante solicitud se presenta queja contra una oficina zonal por no ejecutar la resolución jefatural. Dicho remedio procesal y anexos serán remitidos a la secretaría del tribunal administrativo de la propiedad y será asignado por sorteo a un vocal ponente, poniéndose a debate, el incumplimiento de deberes funcionales que afectan la titulación de un predio y la vulneración del numeral 3 del artículo 259° del TUO de la ley del procedimiento administrativo general.

La queja presentada por defecto de tramitación, conforme al artículo 67° del reglamento de normas que regulan la organización y funciones de los órganos de Cofopri responsables del conocimiento y solución de medios impugnatorios aprobado por decreto supremo Nº 039-2000-MTC (reglamento de normas), procede cuando en el curso de un procedimiento administrativo se produce el impedimento, desafuero de plazos, inobservancia de responsabilidades u descuido de trámites que deben ser subsanados antes de la resolución definitiva del asunto, o antes de que se haya producido la conclusión del mismo. Asimismo, el artículo 70° del reglamento de normas consigna que el recurso de queja puede presentarse en cualquier estado del procedimiento administrativo, siempre que éste se encuentre en trámite, o en los casos de incumplimiento de una resolución expedida por Cofopri que hubiere quedado firme o causado estado.

Que, el precepto legal antes descrito, es concordante con el numeral 167.2 del artículo 167° del texto único ordenado de la ley del procedimiento

administrativo general, el cual señala que: “la queja se presenta ante el superior jerárquico de la autoridad que tramita el procedimiento”.

Por lo tanto, este colegiado debe verificar si dicha oficina zonal incurrió en el supuesto de queja prevista en el numeral 4 del artículo 68° del reglamento de normas.

Motivo por el cual el tribunal administrativo de la propiedad deberá declarar fundada la queja por inejecución de la resolución jefatural y remitirá copia del escrito de queja y pronunciamiento a la secretaría técnica de COFOPRI, a fin que proceda conforme a sus atribuciones de con el Informe emitido por la dirección de la oficina de asesoría jurídica.

- **Carece de objeto pronunciarse respecto a la queja por defectos de tramitación, cuando el procedimiento administrativo que la motiva ha sido resuelto.**

El artículo 67 del reglamento de normas establece que la queja constituye un remedio procesal por el cual el administrado que sufre perjuicios por de un defecto en el trámite del procedimiento, acude a este tribunal para que conozca de la inactividad injustificada o tramitación desviada de los expedientes, con el objeto que se proceda a su subsanación, a fin que continué con arreglo a ley.

Mediante escrito se formula queja por defectos de trámite e infracción de plazos en el procedimiento administrativo respecto de un predio, cumpliendo con adjuntar los requisitos previstos en la ley. Si a la fecha de formulación de la queja, ha transcurrido más tiempo de lo establecido, sin que se haya emitido pronunciamiento alguno sobre el pedido, excediendo el plazo máximo establecido por el artículo 143 de la ley Nº 27444. Asimismo, si se advierte que la solicitud fue derivado al área correspondiente según el TUPA, sin embargo, habiendo trascurrido más del plazo necesario, sin cumplir con emitir pronunciamiento, se contraviene el artículo 132, numeral 3 de la acotada norma procesal administrativa que dispone de un plazo de siete (07) días hábiles para emitir un informe contados desde su petición, prorrogables a tres días

adicionales, sólo de requerirse traslado fuera de la sede administrativa. Por dichas razones, se evidencia una inactividad administrativa que acarrea la vulneración de los principios de eficiencia e idoneidad consagrados en la ley Nº 27815 - código de ética de la función pública, así como afecta el debido procedimiento, por lo que el superior jerárquico debe amparar la presente y disponer que la oficina zonal emita su pronunciamiento a la brevedad posible.

Por lo señalado anteriormente, nos encontrarnos frente a una queja por defecto de tramitación que generan paralización o infracción de plazos establecidos, prevista en el primer numeral de la norma citada anteriormente, por lo que corresponde al tribunal verificar si se ha configurado dicho supuesto, durante la tramitación del expediente principal que motiva la queja.

Motivo por el cual el tribunal deberá requerir información a la oficina zonal correspondiente o que remitan el expediente completo que género la queja a fin de evaluar el procedimiento respectivo.

Si, en la verificación del expediente se detalla que la instancia previa ha emitido pronunciamiento a través de resolución de la jefatura al informarlo al debidamente al recurrente en el domicilio procesal detallado en el expediente.

Informado en párrafos anteriores, es cierto que se puede avisar a la Instancia Orgánica Funcional ha cometido en falta de plazos en el debido proceso administrativo, está por demás detallar que hay un pronunciamiento. Por tanto, al no proceder subsanación del defecto advertido, finalidad que persigue la queja como remedio procesal, carece de objeto que el tribunal se pronuncie al respecto.

- **Es improcedente la queja por defecto de tramitación, presentada contra el tribunal administrativo de la propiedad.**

De conformidad con el artículo 68° del reglamento de normas la queja puede ser interpuesta por el administrado, en cualquier estado del procedimiento, cuando: “1. Haya defectos de tramitación que suponen

paralización o infracción de plazos establecidos; 2. Se deniegue injustificadamente la concesión de la oposición, reclamación o apelación; 3. Se conceda la oposición, reclamación o apelación en contravención a lo dispuesto por las normas aplicables; y, 4. Por no ejecutar lo dispuesto mediante resolución expedida por Cofopri que hubiere quedado firme". En el caso concreto, corresponde a este órgano colegiado verificar si se han configurado alguna de las causales de queja contempladas en dicho reglamento.

Mediante escritos presentados se formulan quejas contra el tribunal administrativo de la propiedad, por defectos de tramitación que suponen paralización o infracción de plazos en el procedimiento, que el expediente ha sido elevado al tribunal administrativo de la propiedad por la oficina zonal y que el recurso no ha sido tramitado hasta la fecha; que en vano solicitan audiencia ante el tribunal; razón por la que "denuncian que existe indicios de negligencia administrativa y dolo dentro del tribunal administrativo de la propiedad".

Cabe señalar, que el tribunal administrativo de la propiedad como órgano de resolución de segunda y última instancia administrativa, resuelve respetando el orden de ingreso, los recursos de apelación que se interponen contra las resoluciones que emiten las diferentes oficinas zonales, a nivel nacional. En ese sentido, el recurso (expediente administrativo) materia de queja será resuelto en forma oportuna, de acuerdo con su orden de ingreso.

La secretaría del tribunal administrativo de la propiedad corre el traslado de la apelación a las partes intervinientes en los procedimientos, los mismos que deberán ser absueltos, a fin de mejor resolver.

Es necesario precisar, que de acuerdo con el artículo 67° del reglamento de normas, la queja por defectos de tramitación constituye un remedio procesal por el cual, el administrado acude al tribunal administrativo de la propiedad, para que en su calidad de segunda y última instancia conozca de la inactividad procedimental injustificada o tramitación desviada de los expedientes administrativos, con el objeto que se proceda con su subsanación. Asimismo, el numeral 158.2 del artículo 158° de la ley del procedimiento administrativo

general, señala entre otros, que “la queja se presenta ante el superior jerárquico de la autoridad que tramita el procedimiento”; en tanto que el numeral 158.4 del artículo 158° de la citada ley del procedimiento administrativo general, establece que la autoridad administrativa puede disponer que otro funcionario de similar jerarquía al quejado, asuma el conocimiento del asunto.

Habiendo probado que la actuación del tribunal administrativo de la propiedad en el procedimiento, se encuentra arreglada a las normas legales y reglamentarias pertinentes; asimismo, no resultando aplicables al mismo tribunal, ninguno de los supuestos de queja que establecen el reglamento de normas de Cofopri y la ley del procedimiento administrativo general, se concluye, que la queja presentada resulta improcedente; debiendo remitirse a la secretaría técnica de Cofopri, copia de la resolución de denegatoria de queja al tribunal.

Recurso de apelación (nulidad)

De acuerdo con lo previsto por el artículo 9 del reglamento de normas, contra las decisiones emitidas por las Instancia orgánicas funcionales de COFOPRI, no procede recurso de reconsideración, y si se formulara será tramitado como una apelación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del “reglamento de normas”, la apelación tiene por objeto que el tribunal administrativo de la propiedad examine la validez legal y la idoneidad técnica de los fundamentos y términos de la resolución impugnada. Es decir, mediante este dispositivo legal se habilita al tribunal para que pueda revisar los aspectos formales y sustanciales de la decisión emitida en primera instancia, lo cual a su vez comprende implícitamente la revisión del procedimiento administrativo que motivó la resolución impugnada.

Al respecto, cabe indicar que, si bien es cierto el título V sobre procedimiento en segunda instancia, del reglamento de normas, prevé en el artículo 61 sobre el informe oral, que cualquiera de las partes podrá solicitar al tribunal administrativo de la propiedad el uso de la palabra para sí o su abogado a través del su primer escrito a efecto de fundamentar oralmente su derecho.

Al observar que la oficina zonal, al resolver el procedimiento, ha incurrido en inaplicación del artículo 16 del decreto supremo Nº 006-2006-VIVIENDA e infringido los dispositivos legales, contraviniendo de esta manera los principios de legalidad y debido procedimiento contemplados en los numerales 1.1 y 1.2 del artículo IV del título preliminar de la Ley Nº 27444, incurriendo en causal de nulidad prevista en el numeral 10.1 del artículo 10 de la citada Ley. El tribunal administrativo de la propiedad, en uso de las facultades conferidas por el artículo 62 del reglamento de normas, declarara la nulidad de la resolución elevada en grado de apelación y reponer el presente procedimiento a la etapa de calificación de todos y cada uno de los medios probatorios aportados por las partes, así como, realizar la Inspección y el informe técnico respectivo. Asimismo, deberá emitir la resolución correspondiente, de acuerdo con lo previsto por nuestra normativa y la reiterada jurisprudencia emitida por el tribunal, a fin de cautelar los derechos de los administrados.

Consulta de suspensión – inhibición o activación

El numeral 2) del artículo 139 de la carta fundamental de 1993, establece como uno de los principios de la administración de la justicia el que ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en sus funciones. Asimismo, el artículo 13 del texto único ordenado de ley orgánica del poder judicial señala que, si en un procedimiento administrativo surge una cuestión contenciosa que requiere de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública se suspende aquél por la autoridad que lo conoce a fin de que el poder judicial declare el derecho que defina el litigio.

La segunda disposición transitoria, complementaria y final del reglamento de normas, en concordancia con lo previsto por el numeral 73.2 del artículo 73 del texto único ordenado de la ley Nº 27444 – aprobado por el decreto supremo Nº 006-2017-JUS, señala que la resolución emitida por la instancia orgánica funcional que dispone la suspensión del procedimiento en virtud a la existencia de proceso judiciales en giro, como es el caso de la resolución jefatural correspondiente, son inimpugnables, , sin perjuicio de ser elevadas en consulta al tribunal. En tal sentido, las oficinas zonales

al haber emitido una resolución que resuelva: “Suspender la tramitación del procedimiento administrativo sobre mejor derecho, respecto de un predio, inscrito o no inscrito en el registro de predios, quedará suspendido hasta la conclusión del proceso judicial (sin distinción de delito), la cual siempre será elevada en consulta al tribunal.

El expediente zonal subirá en consulta al tribunal con una evaluación técnica contenida en un Informe de la oficina zonal, a efectos de verificar el estado actual de la causa judicial en mención, la secretaria del tribunal administrativo de la propiedad solicitará información al juzgado pertinente, el cual comunicará la existencia o no de algún proceso en trámite con relación a los empadronados.

Asimismo, a través de la procuraduría pública de COFOPRI, se puede interceder en los procedimientos judiciales y a la vez solicitar copia de las resoluciones en representación de los empadronados y el estado representado por el organismo de formalización de la propiedad informal - Cofopri.

El pronunciamiento que emita el órgano jurisdiccional resultará relevante para definir el presente conflicto de intereses, debiendo verificarse entonces su estado procesal.

Si el proceso judicial afecta la prosecución del Expediente en trámite, al estar archivadas las denuncias, o que dicha denuncia fue desestimada por la autoridad judicial, corresponde al tribunal administrativo de la propiedad disponer que la oficina zonal continúe con la tramitación del procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el reglamento de normas.

Sin embargo, si se toma conocimiento que las denuncias o demandas se encuentran en trámite (pendiente de resolver) y se encuentran en el despacho judicial, el tribunal confirmara la resolución elevada en consulta y exhortara a la oficina zonal cumpla con remitir al poder judicial y a la procuraduría pública de COFOPRI, copias certificadas de los actuados en el presente expediente administrativo, de conformidad con el numeral 75.2 del artículo 75 del “TUO de la ley N.º 27444.

Mandato judicial

Cuando un administrado interpone demanda contencioso administrativa, solicitando que se declare la nulidad total de la resolución del tribunal administrativo de la propiedad y existe una sentencia emitida por el juzgado de la corte superior de justicia, que declara fundada la demanda; en consecuencia, nula la resolución del tribunal, tal pronunciamiento tiene carácter de sentencia declarativa.

El artículo 4 del texto único ordenado de la ley orgánica del poder judicial, aprobado por decreto supremo Nº 017-93-JUS, establece que toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala.

Es necesario señalar, que cuando el tribunal toma conocimiento de las resoluciones judiciales, atreves de la procuraduría pública de COFOPRI quien remite dichas resoluciones a esta instancia; y, contando con el expediente que contiene los actos administrativos emitidos tanto por las oficinas zonales de COFOPRI como por el tribunal administrativo de la propiedad, en el procedimiento de formalización de un predio. En cumplimiento del mandato judicial, se emite un nuevo pronunciamiento confirmando la resolución de primera instancia o declarándola nula, asimismo dispondrá a la instancia orgánica competente de emita resolución conforme a lo ceñido en el mandato judicial contenido en la sentencia del juzgado de la corte superior de justicia de lima.

Por último, se deberá remitir a la procuraduría pública de COFOPRI copia certificada del pronunciamiento del tribunal a fin que lo ponga en conocimiento del respectivo órgano jurisdiccional, (juzgado que emitió el mandato).

Desistimiento

En un procedimiento de mejor derecho de posesión iniciado ante la oficina zonal correspondiente, y contando con la resolución jefatural con la cual concluye el procedimiento respectivo, la misma que puede ser apelada ante el tribunal administrativo de la propiedad y ser asignado por sorteo al vocal ponente, poniéndose a debate la resolución.

Teniendo en cuenta que el procedimiento administrativo se ha tramitado con serias irregularidades, se debe proceder a declarar la nulidad de la resolución, conforme con el artículo 55° del reglamento de normas, el cual señala que la apelación tiene por objeto que el Tribunal Administrativo de la propiedad examine la validez legal y la idoneidad técnica de los fundamentos y términos de la resolución impugnada. Es decir, mediante esta disposición legal se habilita al colegiado para que pueda revisar los aspectos formales y sustanciales de la decisión emitida en primera instancia. En ese sentido, corresponde determinar si la resolución apelada se encuentra arreglada a las normas legales y reglamentarias pertinentes.

Asimismo, dentro del marco legal se encuentra como una de las formas de conclusión del procedimiento sin declaración sobre el fondo, el desistimiento de la pretensión, que consiste en una declaración expresa de voluntad realizada por el apelante o apelado, declaración por la cual manifiesta su deseo de no continuar con el desarrollo del procedimiento que instauró. En ese sentido, el artículo 59º del reglamento de normas prevé que el desistimiento tiene como propósito poner fin al procedimiento administrativo, acto procesal que debe cumplir las siguientes formalidades:

1. Se presenta por escrito.
2. Tenga firma legalizada del solicitante ante notario o fedatario de Cofopri.
3. Sea presentado antes que el tribunal administrativo de la propiedad se pronuncie.
4. Precise su contenido y alcance.

Del mismo modo, se encuentra contemplado en el artículo 198º del texto único ordenado de la ley Nº 27444, aprobado por el decreto supremo Nº 006-2017-JUS, precisándose en los numerales 198.4, 198.5 y 198.6 que puede realizarse por cualquier medio que deje constancia de su presentación y señalando su contenido y alcance, en cualquier momento antes que se notifique la resolución final que agote la vía administrativa, debiendo aceptarse de plano el desistimiento y declarándose concluido el procedimiento, salvo que exista apersonamiento de terceros.

Y estando el desistimiento presentado por uno de los recurrentes y cumpliendo con las formalidades antes señaladas, corresponde al tribunal administrativo de la propiedad aceptar el citado desistimiento, y declarar concluido el presente procedimiento administrativo.

Funciones del Tribunal

- Conocer y resolver en segunda y última instancia administrativa.
- Conocer y resolver las impugnaciones que se presenten.
- Adoptar los acuerdos que sean necesarios.
- Establecer precedentes de observancia obligatoria.
- Pedir información a cualquier organismo público.
- Designar, suspender, remover o cesar al presidente y vicepresidente del tribunal.
- Proponer a la dirección ejecutiva la aprobación de directivas de orden procesal.
- Todas las demás que le señalen las disposiciones legales vigentes o le sean inherentes.

Tribunal Registral – Sunarp

Instancia administrativa las apelaciones contra las observaciones, tachas y otras decisiones de los registradores y abogados certificados, emitidas en el ámbito de su función registral.

Propone solución oportunamente cumpliendo con el plazo de las apelaciones interpuestas contras las que ya se encuentren derogadas para su inscripción, asimismo interpretando y analizando leyes.

Tribunal Registral

- Tiene como función de conocer y asimismo resolver los recursos interpuestos.
- Cerciorarse del cumplimiento de las normas establecidas y reglamentarias. No olvidando dar la información si en caso se encuentre alguna irregularidad.
- Aprueba precedentes de observancia obligatoria en plenos registrales.

Artículo 57°. - Son funciones del Tribunal Registral

1. Realizar su función de conocer y absolver los recursos interpuestos
2. Cerciorarse del cumplimiento de las normas legales y las reglamentarias.
3. Dar aprobación a precedentes que tengan una finalidad obligatoria.
4. Emitir opinión en asuntos que el superintendente nacional lo considere.
5. Realizar coordinación con entidades públicas vinculadas a su competencia.

Del Pleno Registral

Es la reunión de los vocales que integran el tribunal registral a fin de pronunciarse sobre diversos aspectos vinculados a sus funciones.

Son atribuciones del pleno registral:

1. Realizar las aprobaciones y modificaciones correspondientes.
2. Fomentar cambios en el reglamento.
3. Tener el acceso a elegir a las autoridades.
4. Dar una percepción sobre los asuntos correspondientes.
5. Interés al debido funcionamiento del tribunal.

Procedencia del recurso de apelación

- El registrador puede generan cualquier tipo de observación.
- Los registradores y abogados certificadores que tomen decisiones referentes a los certificados que brindan.

- Los registradores que remitan en el debido procedimiento de los pagos en cuotas.
- Las decisiones en torno a su función registral que realizan.

Improcedencia del recurso de apelación

- Referente a los asientos de inscripción
- En cuanto el contenido del recurso constituye oposición a la inscripción
- En cuanto es presentado extemporáneamente

Personas legitimadas para presentar apelaciones y desistimientos de la pretensión

- El titular del título.
- El Representante del titular.
- En la apelación se expide certificados quien la pida.
- El pago de cuotas.
- Las apelaciones de las decisiones son de los registradores.

Plazos para la interposición del recurso de apelación

- Dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación del título apelado (dentro del procedimiento registral).
- 15 días hábiles después de ser notificado (En caso de cuotas al registro fiscal de ventas a plazos).
- 15 días hábiles después de ser notificado (En decisiones del registrador).

Requisitos de admisibilidad del recurso:

- Datos del registrador a cargo
- Número del título en su caso y decisión
- Título apelado, en caso de haberlo retirado.
- Autorización del abogado, como amerita la situación
- Domicilio del recurrente o su representante, para efectos de notificaciones. (dentro del ámbito de la oficina registral correspondiente)
- Prueba de la impugnación
- Firma del recurrente, fecha y lugar.

Oficina receptora del recurso

Done se debe de presentar por la oficina de tramite documentaria ola que haga sus veces. En ningún caso se admitirá la presentación de recursos de apelación a través del diario o por la oficina de mesa partes.

Verificación del contenido del recurso de apelación

Se establece como encargada del trámite documentario, confirmara los requisitos. Si en caso estos no se hubieran realizado al pie del procedimiento, está facultada a percibir los recursos sobre la condición de ser enmendado omisión o defecto, con dos días de plazo. Enmendando la omisión o defecto prevenido se tomará en cuenta el presentado el recurso el momento en que fue presentado. Caducado el plazo establecido, antes detallado sin que se encuentre omisión o defecto fuera de lo enmendado, se conocerá como no presentado y asimismo este será devuelto

Informe oral del abogado (previa solicitud)

- Solo en los recursos de apelación.
- Se solicitará en un máximo de tres días desde su ingreso.

Pronunciamiento del tribunal registral

1. Confirmar total o parcial la decisión que toma el registrador.
2. Tiene la función de remover total o parcial.
3. Declara inadmisible o improcedente la apelación presentada.
4. Acepta o deniega, total o parcial el desistimiento formulado.

Plazo de expedición de resoluciones

La Sala del Tribunal Registral expedirá, dentro del plazo de treinta (30) días, cumpliendo así con la responsabilidad, cerciorándose así, sobre el expediente a su ingreso. Se dará un plazo de treinta días, será este plazo otorgado únicamente por el presidente del tribunal como pedido en la Sala.

Por lo que la Tacha el plazo será de 3 días contados desde el ingreso del expediente. Por ende, este plazo no será prolongado.

Además, contara con el plazo de 15 días (Prorrogables hasta por 15 días) para resolver el segundo recurso de apelación previsto en el artículo 162 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Vigencia de asiento de presentación e impugnación judicial

- Principalmente, hay un plazo de 15 días que se dan adicionalmente lo cual está previsto en el reglamento.

- En un extremo a ello, una vez con el registro de la demanda, o caducado el plazo, se pondrá a efectuar la tacha, sin perjudicar la demanda establecida, estos efectos, se desarrollará en la fecha de la presentación del título que se realizó la apelación

- Incluyendo el plazo, sin haber hecho presencia alguna demanda, es función del registrador proceder a levantar la apelación.

2.7 Definición de términos

Inmatriculación. - Como medios generales para la inmatriculación están el expediente de dominio, el título público de adquisición (en ciertos casos y con ciertos requisitos), el acta de notoriedad a la que se incorpora el título privado de adquisición, las resoluciones judiciales firmes declarando la propiedad de bienes inmuebles, las certificaciones administrativas de bienes del Estado, provincia, municipio y corporaciones de derecho público o que formen la estructura política del Estado y también las de la Iglesia Católica, las certificaciones expedidas por los tesoreros de Hacienda en las adjudicaciones a favor de Estado de bienes ejecutados por débitos fiscales, los títulos de concesiones administrativas, las actas de notoriedad referentes a aprovechamientos de aguas públicas (actualmente vigente sólo en vías de aplicación transitoria de la nueva Ley, de 2 de agosto de 1985), los títulos

anteriormente inscritos que no hubieran sido reinscritos en el plazo de la reconstitución del Registro y otros casos que regulan diversas leyes especiales.

Inscripción. - la inscripción de los diferentes actos o derechos en el Registro de Predios, las formalidades de los documentos que dan mérito a las inscripciones, el contenido de los asientos registrales y los procedimientos previstos en otras normas de carácter registral.

Tráfico inmobiliario. - tráfico inmobiliario y la seguridad jurídica, es lo que permite garantizar la legalidad en las inversiones inmobiliarias y asegura que las mismas produzcan los efectos económicos deseados.

Sin seguridad jurídica, las operaciones inmobiliarias estarían sustentadas sobre una base de incertidumbres, perdiendo los principios de legalidad y especialidad, todo su sentido. Sin seguridad jurídica, no sólo, se afecta el tráfico inmobiliario, la economía y el desarrollo económico de los países, pues, sino también la economía a nivel mundial pues es el sector inmobiliario uno de los principales dinamizadores de la economía.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1 Tipo y nivel de investigación

La presente investigación es de metodología jurídica vinculada con los distintos métodos que permiten el estudio de los textos normativos, siendo que el paradigma utilizado en esta es el positivista a través del cual explicamos un problema que acontece en nuestra sociedad actualmente y que tiene relación con las normas jurídicas estudiadas sobre las controversias entre Cofopri y Sunarp para la inmatriculación de partida.

3.1.1 Tipo de investigación

Cuantitativo - explicativo. - esta tesis que presento dará a conocer las controversias entre Cofopri y Sunarp para la inmatriculación de partida.

Cuantitativo – descriptiva. - tiene como objetivo analizar las distintas formas de procedimientos que realiza cada entidad en cumplimiento de sus normas y reglamentos para realizar la inscripción de predios, siendo su conclusión formular una nueva inscripción de un determinado predio no inscrito.

3.1.2 Nivel de investigación

El alcance de la naturaleza de la presente investigación es del tipo descriptivo y explicativo, la cual se refiere que este trabajo define nuevos recorridos para futuros proyectos de ley.

3.1.3 Método y diseño de la investigación

Método de la investigación

El método a usar es el cualitativo básico puro

3.1.4 Diseño de la investigación

No experimental

Descriptivo y explicativo

3.2 Población y muestra

En el presente estudio, la población está establecida por doscientos (personas de asentamientos humanos del distrito de Lurín).

3.2.1. Muestra

Dicha muestra, ha sido realizada en un asentamiento humano en el distrito de Lurín a través de un convenio realizado entre el gobierno de turno y la COFOPRI, a fin de realizar el trabajo en campo e inscribir estos predios a nombre del estado para luego prescribirlos a nombre de los poseedores o propietarios.

Para elegir la muestra en la presente investigación se ha tomado conocimientos laborales ya que el autor del presente trabajo en muchas oportunidades asistió al distrito de la Molina para conseguir adendas del convenio en favor del distrito.

Como muestra sólo se consideraron a 10 por ciento del total de la población algunos con partida registral a nombre del titular y otros predios todavía nombre del estado en estado pendiente de titulación por no encontrarse al titular de la propiedad al momento de realizar el empadronamiento.

3.3. Hipótesis

Hay que finalizar los obstáculos y también los costos innecesarios, que se originan por la inadecuada evaluación para la inmatriculación de partida que existe entre Sunarp y Cofopri. La simplificación hace una mención a las primeras acciones que deberían ser coordinada bien preparadas por las entidades públicas, y así cumplir con la orientación y optimización de estas, a la presentación de todos los servicios que genera el estado, y esta se logra con la presentación de documentos necesarios para acreditar posesión en la propiedad (recibos de luz y agua, constancia de posesión, entre otros) de tal forma que se convierta en un inmueble formal y tomar medidas accesorias para el acceso a la propiedad formal, con un único fin, que es de la adjudicación de tierras que pertenecen al estado con un fin de vivienda.

3.3.1. Hipótesis general

- Existen las personas que son poseedoras de una propiedad informal de propiedad del estado o que cuentan con contratos de posesión informal tengan una propiedad debidamente saneada e inscrita, coadyuvando así de esta manera prevenir y de conflictos sobre los predios.

- No existen las personas que son poseedoras de una propiedad informal de propiedad del estado o que cuentan con contratos de posesión informal tengan una propiedad debidamente saneada e inscrita, coadyuvando así de esta manera prevenir y de conflictos sobre los predios.

3.3.1. Hipótesis específicas

- Determinar el uso en ambas entidades el principio de fe registral e inspeccionar en general los escritos presentados, para así profundizar sobre el poder de disposición en dicho dispositivo normativo y si es o no viable realizar la inmatriculación de partida con otros documentos que no son exclusivamente escritura pública.
- No determinar el uso en ambas entidades el principio de fe registral e inspeccionar en general los escritos presentados, para así profundizar sobre el poder de disposición en dicho dispositivo normativo y si es o no viable realizar la inmatriculación de partida con otros documentos que no son exclusivamente escritura pública.

Variable – operacionalización

Según Hernández, Fernández y Baptista, una variable es una propiedad que puede fluctuar y cuya variación es susceptible de medirse u observarse,

Teniendo las siguientes variables.

Variables

Variable - Primera

Controversias entre Cofopri y Sunarp

Variable - Segunda

La inmatriculación de partida

Operacionalización de variable

Según Hernández, Fernández y Baptista, indica que la operacionalización se realiza con la finalidad de medir a la variable para la recolección de datos.

Por lo que la primera variable tiene como dimensiones:

Variable

Primera variable:

- Controversias entre Cofopri y Sunarp
- Dimensión
- Requisitos para la constitución de la formalidad
- Situaciones jurídicas aplicables al caso

Variable

Segunda variable:

- La inmatriculación de partida
- Dimensión
- Importancia de la formalidad
- Analizar las distintas formas de procedimientos de inscripción de partida.

Tabla 1

Análisis de datos

Variable	Definición Constitutiva	Dimensiones	Indicadores	Ítems
Controversias entre la comisión de formalización de la propiedad informal - Cofopri y la superintendencia nacional de los registros públicos - Sunarp	Que es Cofopri; es el organismo de formación de la propiedad informal Que es SUNARP; es un organismo descentralizado autónomo del sector justicia y ente rector del sistema de los registros públicos	Formalización de la propiedad informal - Cofopri y la superintendencia nacional de los registros públicos – SUNARP	a) Analizar las distintas formas de propiedad b) Cumplimiento del reglamento	Dicotómicas
la Inmatriculación de Partida	Es un procedimiento registral mediante el cual se reconoce un predio al registro	La inmatriculación de partida	c) Cumplimiento de las normas	Dicotómicas

.

Población

En el presente estudio, la población está conformada por doscientas personas de los asentamientos humanos del distrito de Lurín, personas que pueden realizar convenios con la Cofopri, a fin de poder realizar titulaciones e inscribirlos en la Sunarp, utilizará la fórmula de muestreo aleatorio simple, con un margen de error de 5% para estimar proporciones cuales se detallan a continuación

Muestra

Dicha muestra, ha sido realizada en un asentamiento humano en el distrito de Lurín, tomando veinte el porciento de la población a través de un convenio realizado entre el gobierno de turno y la Cofopri, a fin de realizar el trabajo en campo e inscribir estos predios a nombre del estado para luego prescribirlos a nombre de los poseedores o propietarios.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.1. Resultados de la investigación

En este capítulo se pasará a detallar uno a uno los resultados obtenidos con la encuesta realizada y posteriormente se ejecutará la discusión de los mismos, los resultados de la presente investigación han sido procesados a través del programa SPSS.

Tabla 2

¿Es importante la formalidad e inscripción a cumplirse ante registros públicos?

Totalmente de acuerdo	4	13%
Parcialmente de acuerdo	8	27%
Ni de acuerdo / Ni en desacuerdo	5	17%
En desacuerdo	7	23%
Totalmente en desacuerdo	6	20%
Total	30	100%

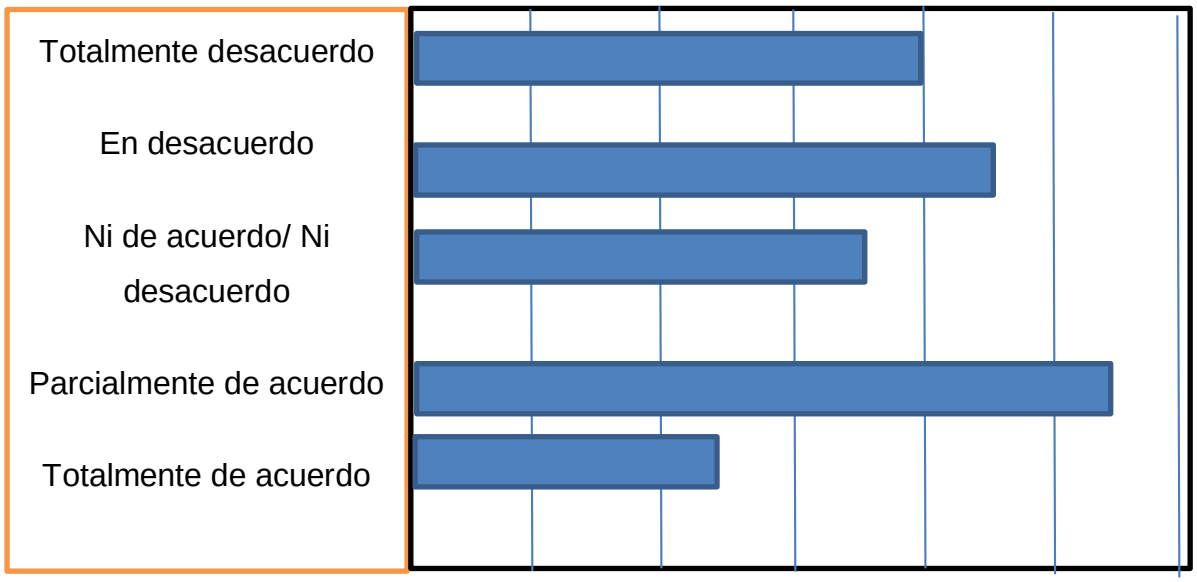

Figura 1. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 2.

Interpretación:

En esta figura 1, se observa que del total de encuestados el 27% está parcialmente de acuerdo con la formalidad e inscripción del terreno ante los registros públicos frente al 23% que está parcialmente de acuerdo, 20% totalmente de

acuerdo, 17% ni de acuerdo / ni en desacuerdo y un 13% de ellos totalmente de acuerdo con las propuestas.

Tabla 3

¿Considera usted que hay una controversia entre cofopri y Sunarp?

Totalmente de acuerdo	5	13%
Parcialmente de acuerdo	6	27%
Ni de acuerdo / Ni en desacuerdo	10	17%
En desacuerdo	4	23%
Totalmente en desacuerdo	5	20%
Total	30	100%

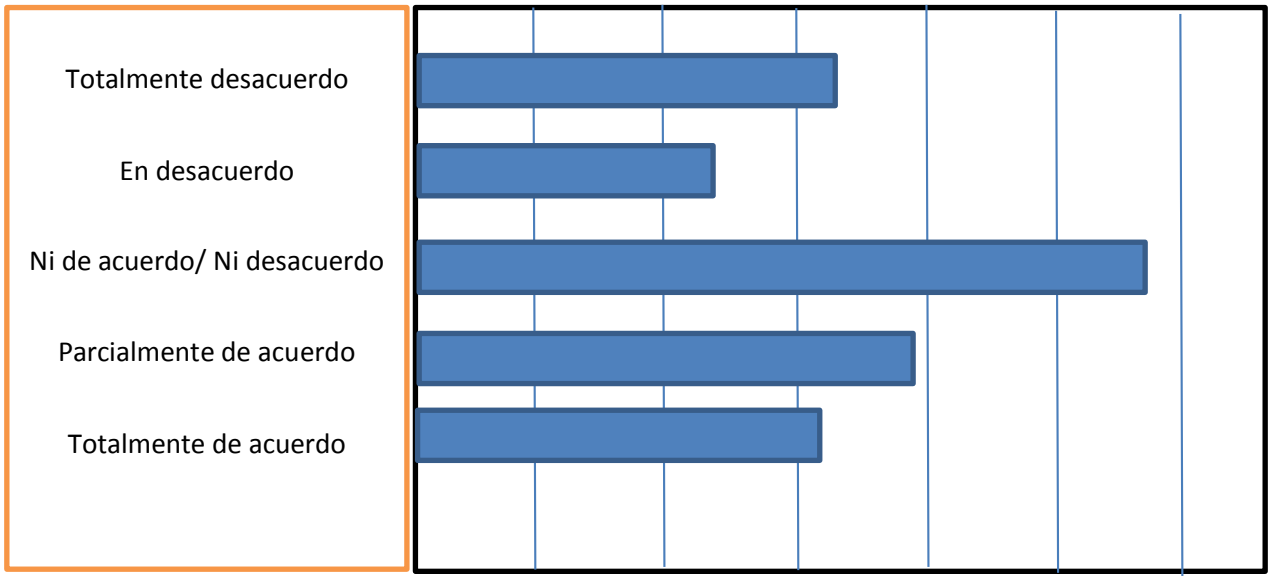

Figura 2. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 3.

Interpretación:

En esta figura, se observa que del total de encuestados el 33% personas que consideran que hay una controversia entre Cofopri y la Sunarp, frente al 20% que está parcialmente de acuerdo, 17% totalmente de acuerdo y en el mismo porcentaje quienes están en total desacuerdo seguido por un 13% que manifiestan estar en desacuerdo con la propuesta.

Tabla 4

¿Considera usted que se da la inmatriculación de partida?

Totalmente de acuerdo	18	0%
Parcialmente de acuerdo	5	17%
Ni de acuerdo / Ni en desacuerdo	2	7%
En desacuerdo	2	7%
Totalmente en desacuerdo	3	10%
Total	30	100%

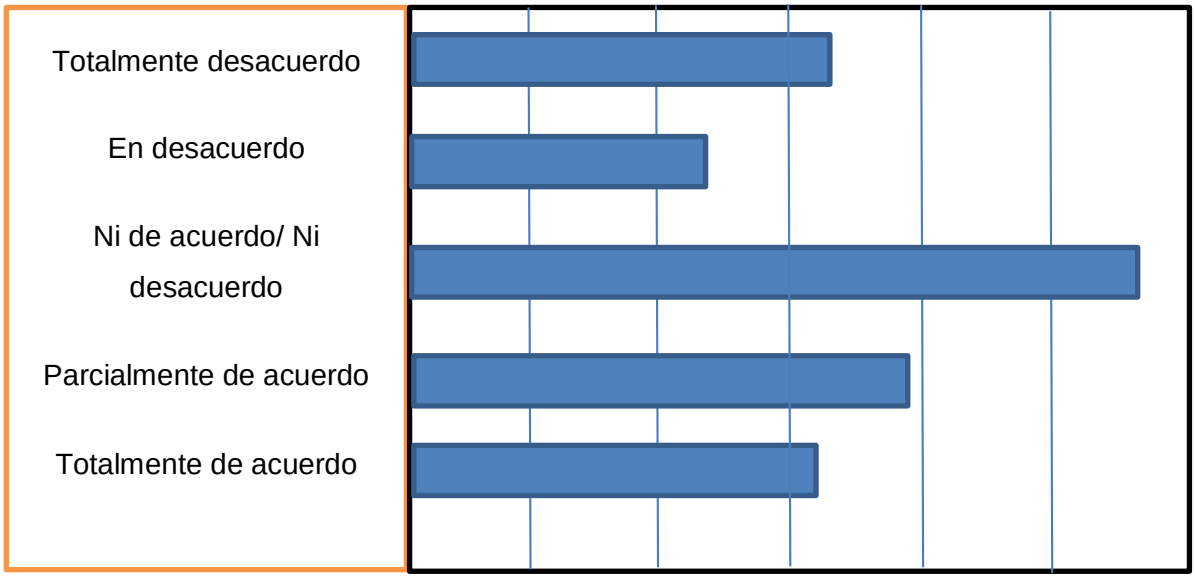

Figura 3. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 4.

Interpretación:

En la tabla 3 se observa restricción de la libertad ya que no se indica el derecho en el ordenamiento jurídico el 60% totalmente de acuerdo, 17% parcialmente de acuerdo 10% Totalmente de acuerdo y el 7% que manifiestan estar en desacuerdo con la propuesta.

Tabla 5

¿Considera usted que deben de conocerse las diferentes formas de procedimiento de inscripción?

Totalmente de acuerdo	2	7%
Parcialmente de acuerdo	2	7%
Ni de acuerdo / Ni en desacuerdo	2	%
En desacuerdo	8	27%
Totalmente en desacuerdo	16	3%
Total	30	100%

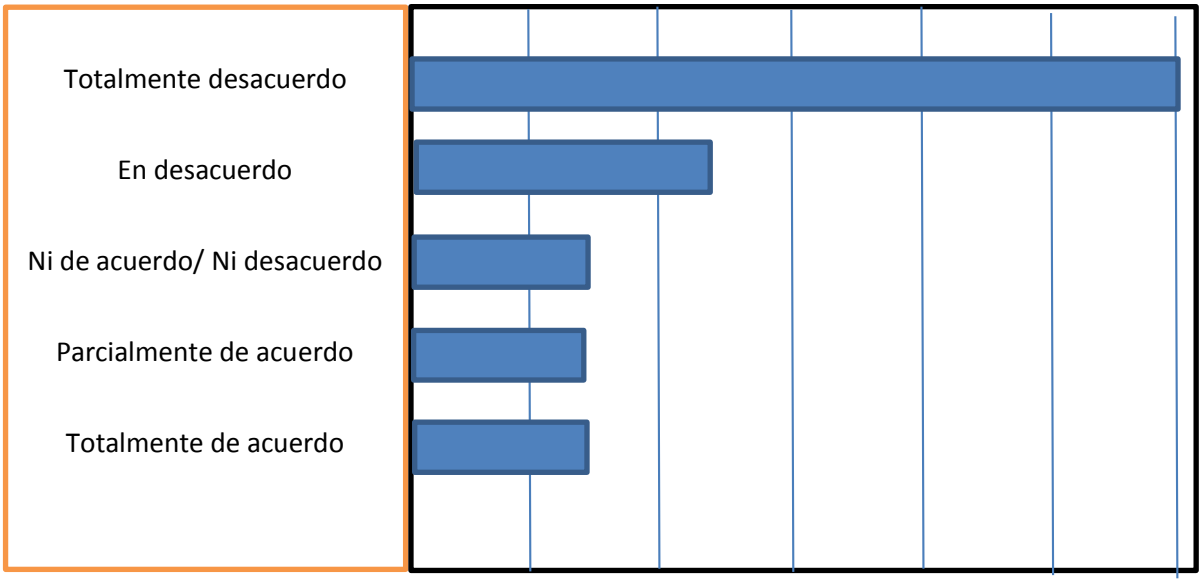

Figura 4. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 5.

Interpretación:

En esta figura, se observa que el 53% de los encuestados está totalmente de acuerdo considerando que se da la inmatriculación de partida 27% está en desacuerdo, así como en un 7% Totalmente en desacuerdo en igual porcentaje quienes manifiestan no estar ni de acuerdo ni en desacuerdo y quienes están parcialmente de acuerdo.

Tabla 6

¿Considera usted que se cumplen las normas y los reglamentos para la inscripción de partida?

Totalmente de acuerdo	3	60%
Parcialmente de acuerdo	5	17%
Ni de acuerdo / Ni en desacuerdo	15	7%
En desacuerdo	4	7%
Totalmente en desacuerdo	3	10%
Total	30	100%

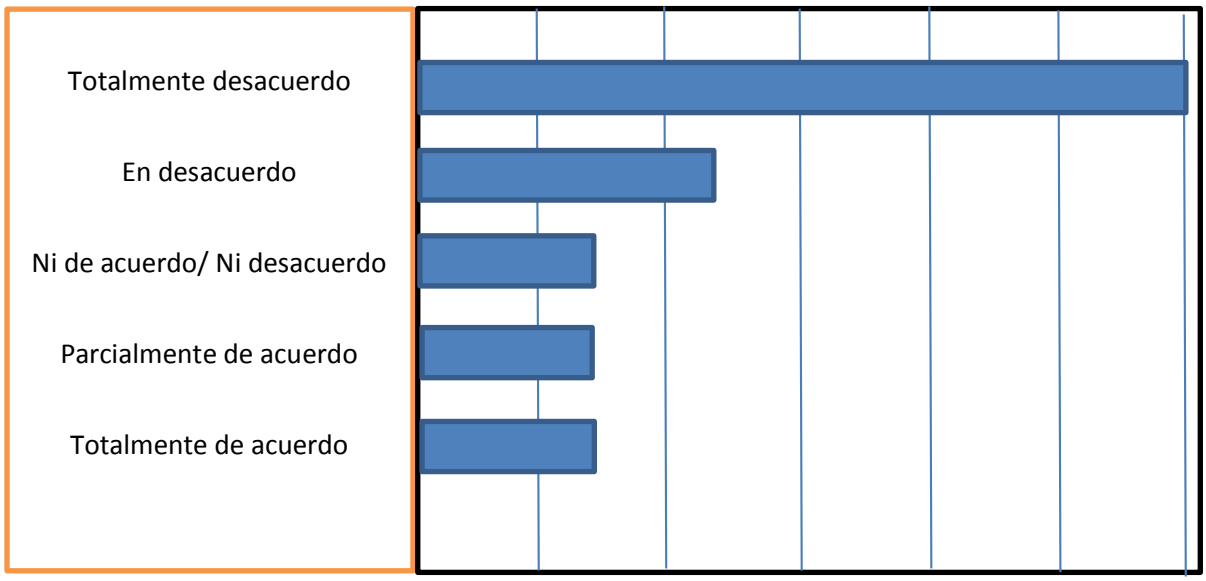

Figura 5. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 6.

Interpretación:

En esta figura, se observa que el 50% de los encuestados está ni de acuerdo ni en desacuerdo 17% que refiere estar parcialmente de acuerdo 13% refiere estar en desacuerdo 10% totalmente de acuerdo y en igual porcentaje quienes están en desacuerdo.

Tabla 7

¿Las diferentes instituciones brindan seguridad jurídica?

Totalmente de acuerdo	3	60%
Parcialmente de acuerdo	2	17%
Ni de acuerdo / Ni en desacuerdo	6	7%
En desacuerdo	12	7%
Totalmente en desacuerdo	7	10%
Total	30	100%

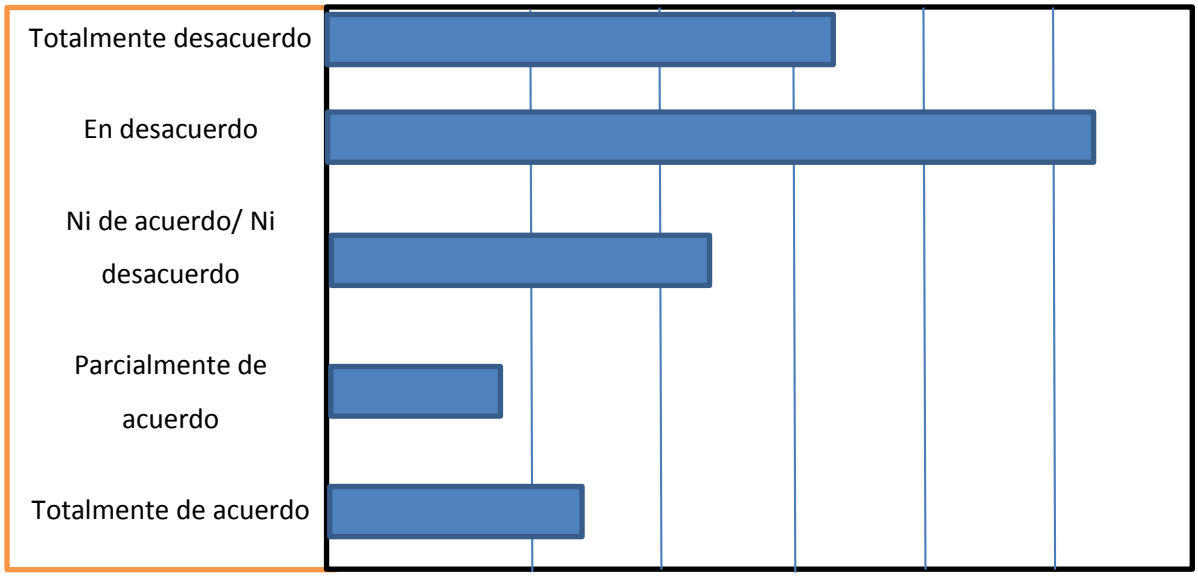

Figura 6. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 7.

Interpretación:

En esta figura, se registra 40% de los encuestados está ni de acuerdo ni en desacuerdo 23% que refiere estar totalmente en desacuerdo 20% ni de acuerdo ni en desacuerdo. 7% parcialmente de acuerdo con la propuesta

Tabla 8

¿Considera usted que hay normas a modificarse?

Totalmente de acuerdo	11	60%
Parcialmente de acuerdo	8	17%
Ni de acuerdo / Ni en desacuerdo	6	7%
En desacuerdo	2	7%
Totalmente en desacuerdo	3	10%
Total	30	100%

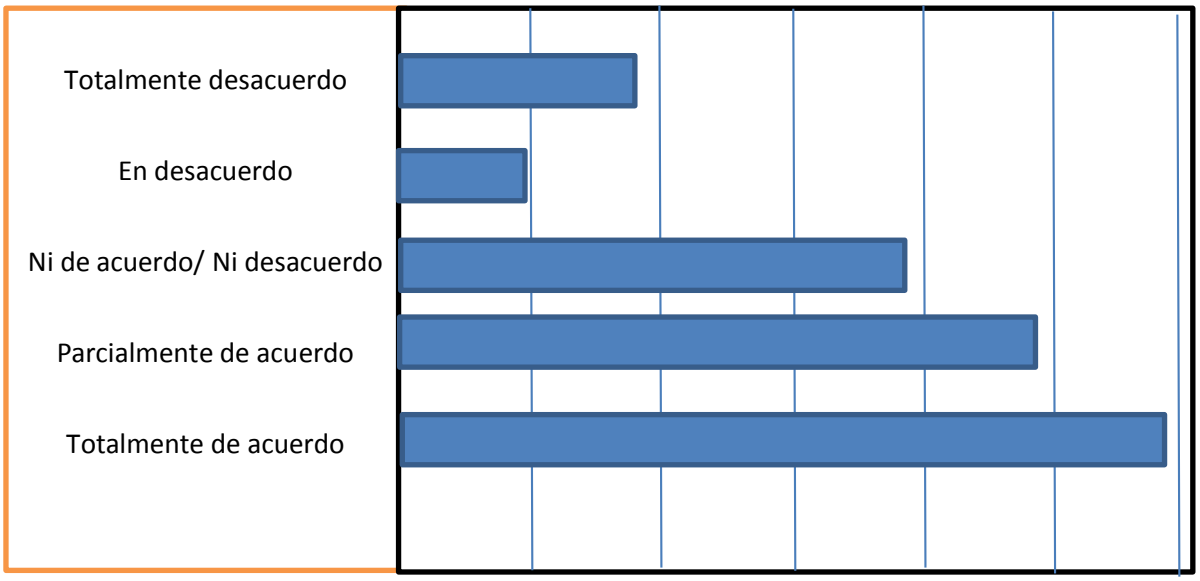

Figura 7. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 8.

Interpretación:

En esta figura, se registra 37% de los encuestados está ni de acuerdo ni en desacuerdo 27% que refiere estar totalmente en desacuerdo 20% ni de acuerdo ni en desacuerdo. 7% parcialmente de acuerdo con la propuesta

Tabla 9

¿Considera usted que hay normas a modificarse?

Totalmente de acuerdo	11	0%
Parcialmente de acuerdo	8	7%
Ni de acuerdo / Ni en desacuerdo	6	7%
En desacuerdo	2	7%
Totalmente en desacuerdo	3	10%
Total	30	100%

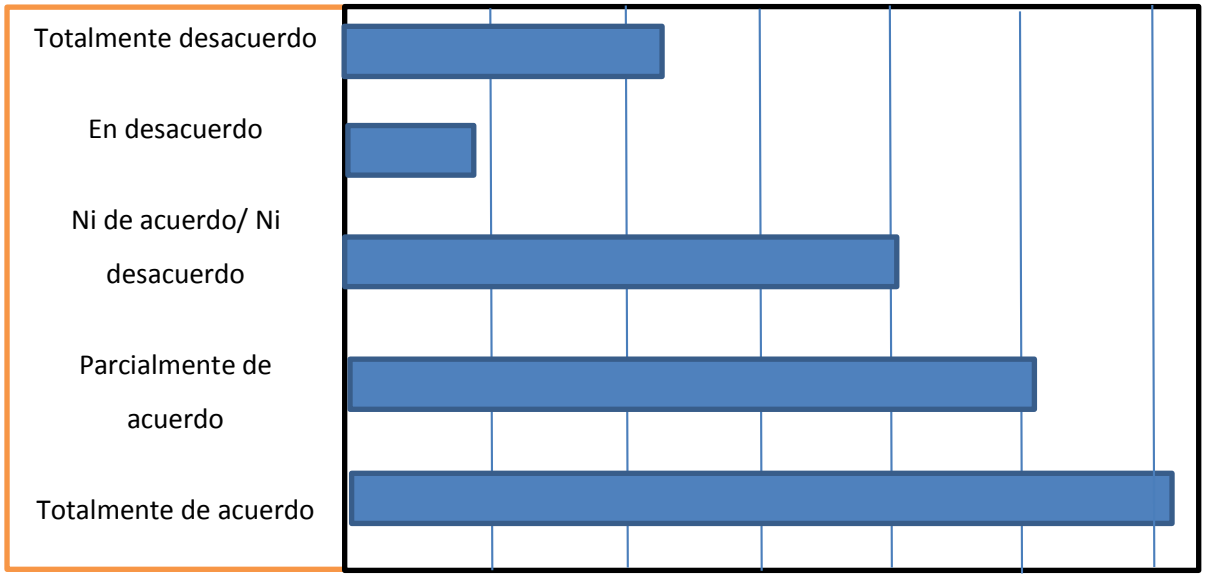

Figura 8. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 9.

Interpretación:

En esta figura, se registra 33% de los encuestados está totalmente en acuerdo 27% que refiere estar parcialmente en desacuerdo 17% ni de acuerdo ni en desacuerdo. 10% en desacuerdo

4.2 Prueba de hipótesis

La contrastación como nos dice el epistemólogo Karl Popper, significa probar la validez de las hipótesis con los datos de la realidad, datos que fueron obtenidos mediante instrumentos de medición en el trabajo de campo.

Los resultados específicos de nuestra encuesta muestran las tendencias observadas en la muestra poblacional que describimos en el diseño del muestreo.

El estudio del problema planteado en nuestra tesis por una parte se sustenta en el análisis de las teorías y doctrina, que se efectúa desde la descripción y formulación del problema hasta el marco teórico y la formulación de nuestras hipótesis partes en la que describimos conceptos, doctrino logos y teorías del derecho que sustenta nuestra tesis referida.

Controversias entre Cofopri y Sunarp para la inmatriculación de partida

- **Hipótesis general**

  Existen las personas que son poseedoras de una propiedad informal de propiedad del estado o que cuentan con contratos de posesión informal tengan una propiedad debidamente saneada e inscrita, coadyuvando así de esta manera prevenir y de conflictos sobre los predios.

- **Hipótesis específicas**

  Determinar el uso en ambas entidades el principio de fe registral y inspeccionar en general los escritos presentados, para así profundizar sobre el poder de disposición en dicho dispositivo normativo y si es o no viable realizar la inmatriculación de partida con otros documentos que no son exclusivamente escritura pública.

CAPÍTULO V

DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Discusiones

Primero: habrá que tener en cuenta los requisitos que solicita la SUNARP para realizar una inmatriculación, sin previa verificación en campo y poder determinar si quien está presentando los documentos es realmente el poseedor propietario del bien a inmatricular.

Segundo: Cofopri a través de sus inspecciones en campo podría determinar la veracidad de un poseedor y una persona que pretenda querer aprovecharse de la inocencia de otra persona para apropiarse de lo que no le pertenece

Tercero: La principal discusión es la que nos conduce a que por que quitarle las competencias a Sunarp para que puedan seguir inmatriculando mediante un formulario y ahora sea Cofopri quien elabore el expediente técnico siguiendo todo su procedimiento de titulación para que así los ciudadanos iletrados de este país no sean sujetos de burla de las personas que solo buscan aprovecharse de las personas de bajos recursos y faltos de conocimientos que al verse en este problema no saben a dónde recurrir y que muchas veces por falta de dinero terminan perdiendo sus tierras que con tanto esfuerzo y con el paso del tiempo han estado trabajando sin algún documento que le brinde una seguridad jurídica de su propiedad.

5.2. Conclusiones

Primero: Controversias entre la comisión de formalización de la propiedad informal - Cofopri y la superintendencia nacional de los registros públicos - Sunarp para realizar la inmatriculación de partida.

Segundo: El objetivo analizar las distintas formas de procedimientos que realiza cada entidad en cumplimiento de sus normas y reglamentos para realizar la inscripción de predios.

Tercero: La formalización e inscripciones.

5.3. Recomendaciones

Primero: Determinar las diversas competencias de formalización de la propiedad informal ante Cofopri o ante la superintendencia nacional de los registros públicos de la Sunarp, para la inscripción de partida.

Segundo: Dar a conocer los diferentes procedimientos que realiza en cada entidad en cumplimiento de sus normas y reglamentos para realizar la inscripción de predios.

Tercero: Motivar la formalización e inscripciones a través de las entidades en cuestión.

REFERENCIAS

Espejo, M. (2016). *Influencia del clima organizacional en el desempeño laboral del personal de la dirección regional de agricultura (DRA) de Junín* (Tesis de pregrado). Recuperado de http://repositorio.upla.edu.pe/handle/UPLA/120

Gómez, F. (1995). El Principio de especialidad Registral. *Revista Critica de Derecho Inmobiliario, 18*(6), 2389-2436. Recuperado de https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=34274

Gracia, R. (2007). *El Valor de la Seguridad Jurídica*, D.F., México: Editorial ISO.

Hernández, R., Fernández, C y Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*, D.F., México: Mc Graw- Hill.

Ley N° 28687, de 22 de febrero de 2006, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos. *Boletín Oficial El Peruano*. Lima, Perú 17 de marzo de 2006, núm 35, pp. 314897-314901. Recuperado de https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/28687.pdf

Salcedo, P. y Candela, D. (2011). *Modelo de evaluación de los principios de responsabilidad social estatal: propuesta para el organismo de formalización de la propiedad informal COFOPRI – 2009* (Tesis de maestría). Recuperado de http://cybertesis.uni.edu.pe/handle/uni/2667

Valverde, G (2019). *La estructura de formalización en Cofopri y la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por la Sunarp* (Tesis de pregrado). Recuperado de http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/4506/BC-TES-TMP-3328.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Zeballos, M. (2015). *Los procesos de integración y los tratados de libre comercio logrados al 2014 en el Perú y sus efectos económicos y financieros* (Tesis de maestría). Recuperado de http://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/2471

ANEXOS

Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

ENCUESTA

CONTROVERSIAS ENTRE COFOPRI Y SUNARP PARA LA INMATRICULACIÓN DE PARTIDA

El desarrollo de la presente encuesta anónima aportara los conocimientos necesarios para determinar la relación que existe entre "controversias entre cofopri y sunarp para la inmatriculación de partida"

I.- ASPECTOS GENERALES.

1. ¿Qué edad tiene?

   a) Entre 18 a 20 años
   b) Entre 21 a 30 años
   c) Entre 31 a 40 años
   d) Entre 41 a 70 años

2. Sexo
   a) Masculino
   b) Femenino

Preguntas de Cuestionario Nº 1	*Escala de valor*
¿Es importante la formalidad e inscripción a cumplirse ante registros públicos?	SI NO
¿Considera usted que hay una controversia entre cofopri y Sunarp?	SI NO
¿Considera usted que se da la inmatriculación de partida?	SI NO
¿Considera usted que deben de conocerse las diferentes formas de procedimiento de inscripción	SI NO
¿Considera usted que se cumplen las normas y los reglamentos para la inscripción de partida?	SI NO
¿Las diferentes instituciones brindan seguridad jurídica?	SI NO
¿Considera usted que hay normas a modificarse?	SI NO
¿Considera usted que no hay normas a modificarse?	SI NO
¿Considera usted que deben de conocerse las diferentes formas de procedimiento de inscripción?	SI NO

Matriz de consistencia

Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variables	Dimensiones	Indicadores	Justificación	Metodología
¿La superintendencia nacional de los registros públicos Sunarp, no inscribe una propiedad a través de inmatriculación de partida por que las personas carecen de escritura pública con antigüedad de 5 años?	Determinar los mecanismos que viabilizan la inscripción o inmatriculación de un predio ocupado por un poseedor o titular del mismo ante la superintendencia nacional de los registros públicos Sunarp,	Hi •Existen las personas que son poseedoras de una propiedad informal de propiedad del estado o que cuentan con contratos de posesión informal tengan una propiedad debidamente saneada e inscrita, coadyuvando así de esta manera prevenir y de conflictos sobre los predios.	Variable - Primera Controversias entre Cofopri y Sunarp	Formalización de la propiedad informal - Cofopri y la superintendencia nacional de los registros públicos – SUNARP	a) Analizar las distintas formas de propiedad	El presente trabajo de investigación es para explicar el camino o la vía a seguir para la solución de a estas contradicciones que se vienen dando hasta la fecha entre ambas entidades del estado, donde se encuentran comprendidas derechos fundamentales consignados en nuestra carta magna, el cual requiere de un tratamiento adecuado sin causar lesión alguna al momento de darle una valoración determinada a cada derecho que le corresponde a cada persona, consiguiendo que cada persona pueda registrar su propiedad y así proteger los derechos constitucionales de los titulares de una determinada propiedad.	Tipo: cuantitativo
		• No existen las personas que son poseedoras de una propiedad informal de propiedad del estado o que cuentan con contratos de posesión informal tengan una propiedad debidamente saneada e inscrita, coadyuvando así de esta manera prevenir y de conflictos sobre los predios.					Diseño: Investigación descriptivo correlacional
Problemas específicos	**Objetivos específicos**	**Hipótesis**					
La Comisión de formalización de propiedad Informal Cofopri, otorga títulos de propiedad al momento de exhibirles una simple constancia de posesión que según el artículo 27° del decreto supremo Nº 017-2006-VIVIENDA, nos indica claramente que las municipalidades de aquellos distritos que tengan dentro de su jurisdicción y facultad	Determinar la viabilidad de los requisitos solicitados para la inscripción o inmatriculación de un predio ocupado por un poseedor o titular del mismo ante la superintendencia nacional de los registros públicos Sunarp.	Determinar el uso en ambas entidades el principio de fe registral e inspeccionar en general los escritos presentados, para así profundizar sobre el poder de disposición en dicho dispositivo normativo y si es o no viable realizar la inmatriculación de partida con otros documentos que no son exclusivamente escritura pública.			b) Cumplimiento del reglamento		Causa y Efecto

poseedores informales, esta municipalidad o la municipalidad sea el caso provincial deberá entregara a cada poseedor lo que conocemos como constancia de posesión con el objetivo del otorgamiento respectivo de poder recibir servicios básicos.		• No determinar el uso en ambas entidades el principio de fe registral e inspeccionar en general los escritos presentados, para así profundizar sobre el poder de disposición en dicho dispositivo normativo y si es o no viable realizar la inmatriculación de partida con otros documentos que no son exclusivamente escritura pública.	Variable - Segunda La inmatriculación de partida	La inmatriculación de partida			
La comisión de formalización de la propiedad informal – COFOPRI, luego de haber revisado los documentos presentados y hacer una inspección ocular a fin de determinar que efectivamente se encuentran en posesión del bien y emitir su informe técnico y resolución jefatural determinando quien es el único titular, traslada los documentos a la superintendencia nacional de los registros públicos Sunarp, con la finalidad de hacer nacer la partida electrónica.	Determinar la viabilidad de los requisitos solicitados para la inscripción o inmatriculación de un predio ocupado por un poseedor o titular del mismo ante la comisión de formalización de la propiedad informal Cofopri, y posterior a ellos realizar la primera inscripción de dominios ante la Sunarp.	**Hipótesis específicas** HE1: Posiblemente la deficiencia de la excarcelación en el delito de Omisión de Asistencia familiar se vulnera por el decreto legislativo n° 1459 - 2020. HE2: posiblemente la deficiencia del Decreto legislativo n° 1459 – 2020, vulnera derechos			c) Cumplimiento de las normas		