FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

TITULO

FORMALIZACION DE BIENES INMUEBLES QUE SOLO CUENTAN CON CERTIFICADO Y/O CONSTANCIA DE POSESION

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR

DARWIN MAX ALCA ALVIZURI

ASESOR:

Mag. JOSE ANTONIO BALDEON CARBAJAL
(https://orcid.org/0009-0001-1799-2208)

LIMA - PERU

2024

ALVIZURI

INFORME DE ORIGINALIDAD

21%	20%	4%	7%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	www.slideshare.net Fuente de Internet	4%
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	3%
3	Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega Trabajo del estudiante	2%
4	docplayer.es Fuente de Internet	2%
5	revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	repositorio.uigv.edu.pe Fuente de Internet	1%
7	www.gob.pe Fuente de Internet	1%
8	intra.uigv.edu.pe Fuente de Internet	1%
9	qdoc.tips Fuente de Internet	

DEDICATORIA:

A mis padres María Cleofé Alvizuri Madueño y Filemón Alca Chuchón, que Dios los tenga en su gloria eterna. A mis queridos hermanos. A mi hija Alessia que es la razón de mi existir

AGRADECIMIENTO:

A LA NOTARIA ALCA Y ESTUDIO JURÍDICO

MEDINA & ALCA ABOGADOS ASOCIADOS

RESUMEN

El título del trabajo de investigación se denomina “Formalización de Bienes Inmuebles que solo cuentan con Certificado y/o Constancia de Posesión”, se comienza exponiendo un cuestionamiento de la naturaleza de este tipo de contratas ¿ Cómo al realizar un documento denominado Transferencia de Posesión, se viola el fin supremo del derecho real de propiedad, afectando directamente los intereses de las personas que es solamente poseedor de un bien inmueble, limitándolo para realizar cualquier tipo de acciones.

En este trabajo de investigación se propone una posible solución al un tema de propeidades informales que atañe a casi la mitad de la población peruana, que solo cuentan con certificados o constancias de posesión emitidos por el presidente de la comunidad a la cual perteneces o el Juez de Paz del sector donde habitan, para lo cual se propone una interrelación activa entre las instituciones que intervienen y tienen facultades para poder hacer realidad este anhelo deseado por millones de propietarios informales; esta instancias son: Notaría Pública, COFOPRI, Municipalidades provinciales y distritales.

Palabras Clave: Bien Inmueble, propiedad, posesión, transferencia.

ABSTRAC

The title of the research work is called "Formalization of Real Estate that only have a Certificate and/or Proof of Possession", it begins by questioning the nature of this type of contracts: How to make a document called Transfer of Possession, violates the supreme purpose of the real right of ownership, directly affecting the interests of people who are only possessors of real estate, limiting them to perform any type of actions.

In this research work we propose a possible solution to the issue of informal property that concerns almost half of the Peruvian population, who only have certificates or proof of possession issued by the president of the community to which they belong or the Justice of the Peace of the sector where they live, for which we propose an active interrelation between the institutions involved and have powers to realize this desire desired by millions of informal owners; these instances are: Notary Public, COFOPRI, provincial and district municipalities.

Key words: Real estate, property, ownership, possession, transfer.

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA

INDICE GENERAL

CARATULA …….. 1

DEDICATORIA 2

AGRADECIMIENTO…. 3

RESUMEN… 4

ABSTRAC..... 5

INDICE GENERAL..... 6

INTRODUCCION 9

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1 Descripción de la empresa o institución… 12

1.2 Descripción del producto o servicio..... 12

1.2.1 Instrumentos Públicos Protocolares 13

1.2.2 Instrumentos Extra Protocolares 13

1.2.3 Certificaciones 14

1.3 Ubicación geográfica y contexto socio económico..... 14

1.4 Actividad general o área de desempeño 15

1.5 Misión y Visión..... 15

CAPITULO II

DESCRIPCION GENERAL DE LA EXPERIENCIA

2.1 Actividad profesional desarrollada..... 17

2.2 Proposito del puesto y funciones asignadas..... 17

2.3 Aplicación de la teoría en la práctica del desempeño profesional 18

CAPITULO III

FUNDAMENTAACION DEL TEMA ELEGIDO

3.1 Descripción de la problemática 19

3.2 Teoría de la problemática 27

3.3 Análisis de la problemática 32

3.4 Aportes como beneficios de la formalización 35

3.4.1 Seguridad Jurídica 35

3.4.2 Acceso a crédito 36

3.4.3 Promueve inversión 36

3.4.4 Eliminación de conflictos 36

3.4.5 Herencia para la familia 36

3.5 Objetivos 36

3.5.1 Objetivo General 37

3.5.2 Objetivo Específico 37

3.6 Justificación 37

CAPITULO IV

PRINCIPALES CONSTRIBUCIONES

4.1 Descripción de alternativas de solución 39

4.2 Evaluación de alternativas de solución 39

4.3 Implementación de alternativa seleccionada, actividades y procedimientos 40

4.4 Costo de implementación 41

4.5 Evaluación de factibilidad de la implementación 41

CONCLUSIONES 43

RECOMENDACIONES …… 44

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS ……. 45

INTRODUCCION

El presente trabajo de investigación denominado “Formalización de Bienes Inmuebles que solo cuentan con Certificado y/o Constancia de Posesión”, trata sobre como en una eventual formalización y por consiguiente el asentarse en la Oficina Registral (SUNARP), garantizaría el fin del derecho a la propiedad de un individuo que lo adquiere y también le daría una seguridad legal al adquiriente. La transferencia de posesión en el acto de compra venta ocasiona insertidumbre legal al adquiriente, por lo que, este tipo de documento no permite gozar de todas los derechos que si lo tiene un bien inmueble con título de propiedad inscrito en SUNARP, todo esto es consecuencia por que el modo de transferencia de bienes al que el Perú se ha alineado es el consensualismo francés.

En la actualidad un individuo que cuenta solo con un certificado o constancia de posesión de un bien inmueble, solo le da el carácter de poseedor de un predio, por ende es necesario crear los mecanismos para ser algo más que es la de ser propietario. Existen diversos modos para adquirir una propiedad como son: Contratos, Transferencias de Propiedad, Testamentos etc. Existe una buena cantidad de casos en donde los que poseen estos bienes inmuebles cumplen con los requisitos mínimos y legales para ser declarados propietarios. Pero en mayoría de los casos y por muchos motivos, necesitan la intervención de las insituciones del Estado para poder ser declarados propietarios amparados por ley. El punto antes mencionado es denominado como que los predios informales pasen a la condición de formales. En este caso la formalización de bienes inmuebles que solo cuentan con certificado o constancia de posesión, es un tema complejo que tiene que cumplir muchos requisitos, como pueden ser las denominación de invasions de terrenos ocupados sin documentos formales, verificación de varias formas de posesión, revisión de memorias descriptivas, interrelación entre las instituciones competentes, registro de los propietarios y su consiguiente aceptacón en los

Registros Públicos ante la SUNARP. Los beneficios que se originan de este proceso de formalización de bienes inmuebles que solo cuentan con certificado y/o constancia de posesión son múltiples y van desde los beneficios legales y económicos como pueden ser ingresar al sistema crediticio, inversión inmobiliaria, arrendar legalmente a personas naturales y jurídicas.

De acorde con los objetivos mencionados en este trabajo investigación, nos avocamos a buscar soluciones reales y concretas en el tema de transferencia de bienes inmuebles con certificado y/o constancia de posesión, que claramente vulnera el derecho a la propiedad de los participantes y que el estado promueve en su constitución.

Asimismo, llegamos a una conclusión que no existe un derecho que la constitución lo ampara en la transferencia de un bien inmueble, como tampoco se vislumbra un mecanismo mediante el cual el adquiriente pueda usufructuar lo comprado.

Para plantear por partes este trabajo de investigación es que se dividió en cuatro capítulos principales y se menciona de la siguiente forma:

En el capítulo I, se menciona los aspectos generales de la empresa o institución como son: Su descripción de manera general, como esta constituida y organizada, cual es el producto final que ellos ofrecen, también en que lugar se ubican, su condición socio económico, que es lo que ofrecen, su ambito de influencia y cuales son sus perspectivas presents y futuras.

En el capítulo II, se refiere a la reseña de la experiencia donde se menciona: La actividad profesional desarrollada; la(s) funciones asignadas y como la teeoría es aplicado en su desempeño laboral.

En el capítulo III, fundamentación de la temática, aquí se realiza el desarrollo de la descripción de la problemática; luego la teoría de la problemática y seguidamente el esudio de la problemática.

En el IV capítulo, se menciona las principales contribuciones, aquí se desarrolla la descripción de alternativas de solución; evaluación de alternativas de solución; también la implementación de alternativa selecciona actividades y procedimientos; costos de implementación y finalmente se desarrolla la evaluación de factibilidad de la implementación.

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1 DESCRIPCION DE LA EMPRESA O INSTITUCION.

Mediante documento emitido por la PRESIDENCIA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO, de fecha 08 de octubre de 1964 y reafirmado mediante Resolución del CONSEJO DEL NOTARIADO N° 011-99-JUS/CN, Lima, 03 de setiembre de 1999, se designa al Dr. Filemón Alca Chuchón, para que ejerza sus funciones como Notario Público en la provincia de Cangallo, departamento de Ayacucho, donde inicia sus labores denominando a su Despacho "Notaria Alca", desde la data viene realizando sus actividades propiamente dicha.

La Notaria Alca se enmarca en las nomas siguientes:

- Decreto Legislativo del Notariado N° 1049 y su modificación D.S. 1232.
- Reglamento del Decreto Legislativo N° 1049.
- Ley 26662 de Asuntos no Contenciosos.
- Ley 29560 de no contenciosos y de sociedades.
- Decreto Supremo 015-JUS, Código de Ética del Notariado.

1.2 DESCRIPCION DEL PRODUCTO O SERVICIO.

El Notario es el funcionario que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran, respetando la voluntad de las partes y dándole autenticidad de los documentos que se realizan en su despacho, lo cual ejerce en forma personal, discreto e imparcial.

El notario presta sus servicios a cualquier persona que requiera de él, para lo cual instala su despacho en el distrito que se le designa donde publicará el horario de atención al

público usuario.

También dentro de sus atribuciones comprende los asuntos no contenciosos avalados por normas y leyes.

De acorde con el Decreto Legislativo 1049 los documentos que puede celebrar son:

1.2.1 Instrumentos Públicos Protocolares son:

- Escrituras Públicas.
- Testamentos.
- Protesto
- Actas de Transferencia de bienes muebles Registrables.
- Actas y escrituras de procedimientos no contenciosos.
- Instrumentos protocolares denominados de constitución de garantía mobiliaria y otras afectaciones sobre bienes muebles; y,
- Otros que señale la Ley.

1.2.2 Instrumentos Extra Protocolares son:

- Actas
- Autorización para viajes de menores.
- Destrucción de bienes.
- De entrega
- Juntas, directorios, asambleas, comités y demás actuaciones corporativas.
- Licitaciones y concursos.
- Inventarios y subastas.
- Sorteos y de entrega de premios.
- Constatación de identidad.

- Verificación de documentos y comunicaciones electrónicas.
- Otras que señale la ley.

1.2.3 Certificaciones

- Entrega de cartas notariales.
- Expedición de copias certificadas.
- Certificación de firmas.
- Certificación de reproducciones.
- Certificación de apertura de libros.
- Constancia de supervivencia.
- Constancia domiciliaria.
- Otras que señale la ley.

1.3 UBICACIÓN GEOGRAFICA Y CONTEXTO SOCIO ECONÓMICO.

El Despacho de la Notaria Alca, está ubicado en el distrito y provincia de Cangallo, del departamento de Ayacucho.

Los usuarios más recurrentes de este Despacho Notarial provienen de los distritos de Cangallo, Los Morochucos, María Parado de Bellido, Chuschi, Huancapi y en menor medida son de las provincias de Víctor Fajardo, Vilca Huamán, Huancasancos, Sucre y otros.

Según INEI el total de la población censada del distrito de Cangallo, es de 5,479 habitantes, distribuido en la población urbano (2,291 habitantes) y la población (3,188 habitantes), siendo la población rural de mayor predominancia. Esta zona presenta una incidencia de pobreza (64.6%) por encima del promedio nacional (34.8%), en cuanto a

pobreza extrema es el quinto departamento con la mayor incidencia en el país con el 26.2% de su población en esa condición.

1.4 ACTIVIDAD GENERAL O ÁREA DE DESEMPEÑO.

Como antes se menciona el lugar donde se ubica la Notaria Alca que es la provincia de Cangallo, es básicamente una zona rural donde la mayoría de los predios no cuentan con título de propiedad inscritos en SUNARP.

En el área de Escrituras Públicas específicamente los temas de Compra Ventas solo contemplan los predios que tienen Título de Propiedad que están registrados en la SUNARP; en este lugar en mayor medida los predios solamente cuentan con Certificado de Posesión, que en la actualidad legalmente en un Despacho Notarial solo se puede realizar un documento denominado Transferencia de Posesión, dicho documento no tiene la categoría de una Escritura Pública por lo que no es posible realizar la formalización de estos predios en los Registros Públicos.

Para tratar de mejorar esta situación legal de estos predios es necesario buscar mecanismos que puedan ayudar a tratar de formalizarse todos estos predios en su condición de propiedades que solamente cuentan con certificado de posesión.

1.5 MISION Y VISION.

MISION: Brindar un servicio confiable, ético y efectivo, orientando a los usuarios dentro de los principios y valores propios de un despacho Notarial.

VISION: Ser una entidad notarial reconocida a nivel regional y nacional, por brindar servicios de confiabilidad y coadyuvando a la mejora de los usuarios del lugar donde se

labora. Como también velar por la situación legal de los predios de la mayoría de los habitantes que están en una situación de informalidad, buscando mecanismos para poder coadyuvar en sus intenciones.

CAPITULO II

DESCRIPCION GENERAL DE LA EXPERIENCIA

2.1 ACTIVIDADES PROFESIONALES DESARROLADAS

El investigador desarrollo básicamente dos funciones que se describe de la siguiente manera:

a) En un primer momento se desempeñó como auxiliar en las diferentes áreas de la Notaría en mención, por dos años consecutivos desde el 2010 hasta el 2012.

b) Posteriormente el investigador desarrollo funciones de Asistente en el área de Escritura Públicas, cumpliendo principalmente la verificación de la elaboración de documentos relacionados con las transferencias de posesión de predios y escrituras públicas.

2.2 PROPOSITOS DEL PUESTO Y FUNCIONES DESIGNADAS

El fin y las funciones designadas son las siguientes:

a) Verificación de la redacción de las Escrituras Públicas de Transferencia de Posesión de propiedad inmueble.
b) Verificación de las minutas y partes notariales de las Escrituras Públicas como son: compra venta, donación, anticipo de legítima y otros.
c) Elaboración de documentos de escrituras públicas.
d) Verificación final con presencia del Notario de todos los documentos realizados en un determinado momento.

2.3 APLICACIÓN DE LA TEORIA EN LA PRACTICA DEL DESEMPEÑO PROFESIONAL

El investigador durante su permanencia en la Notaria Alca como parte de su función se encargó de la verificación de la elaboración de las transferencias de posesión de propiedades inmuebles.

Las transferencias de posesión de propiedades inmuebles, son documentos que se realiza cuando la propiedad inmueble no tiene título de propiedad inscrita en la SUNARP y solamente cuenta con Certificado de Posesión y/o Constancia de Posesión, emitidos por el Presidente de la Comunidad y/o Juez de Paz de la Comunidad Campesina al cual pertenece.

CAPITULO III

FUNDAMENTACION DEL TEMA ELEGIDO

3.1 DESCRIPCION DE LA PROBLEMÁTICA.

La presente investigación sobre la Formalización de bienes inmuebles que solo cuentan con certificado y/o constancia de posesión, plantea proteger la posesión que tienen los individuos de sus predios catalogados de informales, como parte del derecho y que este contemplado en la constitución. Este razonable derecho de posesión, consiste en el control real sobre un bien inmueble y el reconocimiento de este derecho por parte de la comunidad y el estado.

Para poder discernir este tema es necesario poner en contexto el denominado derecho de propiedad como se fue desarrollando en el tiempo, para definir este tema algunos autores consideran que el derecho a la propiedad que tiene una persona con relación a un recurso en esta caso de un bien inmueble solo puede existir con la intervención del estado, según estos autores como Thomas Hobbes y John Locke, mencionan que el estado como ente centralizado ve por conveniente la asignación de los derechos correspondientes, mediante sus instituciones y legalizar de esta manera el control que las personas tienen sobre sus viviendas, en ambos casos para que se reconozca este derecho, es necesario y reclamada que el estado como tal determine su fin, bajo esta premisa la propiedad informal no sería viable en países como el Perú, eso implicaría desconocer la existencia en materia de derecho a la propiedad de casi la mitad de la tenencia de viviendas en el país. Arribas (2023).

Por otro lado otros autores como Ostrom (premio nobel de economía 2009) y Hume, mencionan que el derecho a la propiedad puede existir en ausencia o no intervención

del estado y la ley; como un orden espontáneo puede originar derechos de propiedad, por los miembros de una comunidad y demuestra que, en ausencia del estado la posesión real y el pertenecer a una localidad pueden formular leyes comunales para administrar la posesion de un bien inmueble, en este sentido las comunidades establecían para estos casos diferentes preceptos de acuerdo a sus necesidades de ordenar lo relacionado a sus viviendas y que suplía la función del estado como creador de leyes. Las normas comunales creadas son la fuente de lo que De Soto lo denomino en su libro "El otro sendero" como propiedad informal. Las normas comunales surgen de forma espontánea en un determinado tiempo, lugar y espacio, estas normas no se polemizan, ni se escriben y menos se aprueban antes que se entre en vigencia, viendo estos detalles Ellickson menciona que en casos de las normas sociales en una comunidad, funciona que el mejor ejemplo de lo que perdure un mandamiento es patrón de aplicación sucesiva y sostenida en el tiempo, a manera de ejemplo de esta teoría se puede mencionar a lo ocurrido en la formación del distrito de Villa El Salvador, allí por el año 1970 durante el gobierno de Juan Velasco Alvarado. Arribas (2023).

El término de propiedad y posesión que se maneja en el sistema legal peruano, está regulado en primer lugar por la carta magna que es la Constitución Política del Perú y el Código Civil, donde se advierte que lo referido a la propiedad solo es mencionado en la Constitución mas no la posesión que si se menciona en el Código Civil Peruano. La carta magna peruana reglamenta el derecho a un bien inmueble, que lo cataloga como un derecho fundamental individual que debe ser protegida y garantizada por el Estado Peruano, que lo describe en el artículo 2, donde dice que todos tienen derecho a la propiedad y el artículo 70° donde menciona que la propiedad es inviolable y es garantizada por el estado. Es una tendencia generalizada que en el derecho legal

peruano se entienda que, las personas que tienen una vivienda que solo cuentan con certificado de posesión no tienen protección del estado y de la ley, por lo que los mencionados propietarios informales no cuentan con una propiedad amparado por lo previsto en el Código Civil Peruano (Artículo 923) donde se menciona que el bien inmueble es un derecho legítimo que faculta al que lo posee para poder usufructuar de ella en todos los sentidos, sin embargo muchos individuos cuentan con un derecho de posesión que si es mencionado en el Código Civil Peruano (Artículo 896), atribuyéndoles el ejercicio de hecho propio a la propiedad de poder usar, disfrutar y disponer de su bien inmueble, en conclusión según el Código Civil menciona la existencia de un poseedor no propietario como es el tema de propietarios informales, siempre en cuando la posesión se determina como el control que tiene el poseedor de su bien inmueble que habita, como tambien el dominio que da lugar el contar un un título legal de propiedad que le faculta el derecho total a esta. Arribas (2023).

La transferencia de posesión de un bien inmueble como un acto de contrato de compra venta, genera inseguridad jurídica al que lo adquiere, porque este tipo de documentos no tiene validez para muchas instituciones en el Perú, ya que esta modalidad de contrato no permite gozar al adquiriente todos los derechos que por derecho real le corresponde. En este tipo de contratas lo que es importante es que, una parte tenga la intención de enajenar y la otra parte de adquirir un bien inmueble pagando su precio en dinero circular, es necesario mencionar que independientemente de la condición de la contrata por acuerdo de las partes la propiedad adquirida tiene que ser debidamente protegida y publicitada, teniendo en cuenta que el principal derecho del hombre es la propiedad que tiene derecho a usufructuar de manera exclusiva y absoluta del bien.

Por la existencia del vacío legal con respecto a las propiedades informales y por la existencia de numerosos casos seguidos para determinar la legalidad de los bienes inmuebles informales, entra en escena el Tribunal Constitucional que al respecto menciona que, el origen del derecho a un predio es ocacionado por la necesidad del individuo, mas no como una situación que el estado lo promueva, que propicia al individuo a poseer y tener dentro de su ámbito de movimiento el proceso de poseer, utilizar y disponer los diferentes tipos de bienes que existen en su ámbito vivencial tal cual lo menciona en el Código Civil y amplía su espectro mencionando que no solo se hablara de propiedad, sino también abarca al derecho de contrato, crédito etc., por todo lo antes mencionado se concluye que para el Tribunal Constitucional la propiedad constitucional ocupa un aspecto más esencial de los derechos patrimoniales como puede ser el derecho a tener titularidades propias y su defensa por parte del estado. Exp. 0008-2003-AI/TC.

Como una posición antagónica a lo sentenciado por el Tribunal Constitucional con respecto a la definición de la propiedad, esta institución en múltiples sentencias y en reiterada jurisprudencia define que el derecho de propiedad es reconocido y protegido por el estado y la Constitución Política del Perú, sin embargo recula y dice que no todo los atributos del derecho de propiedad pueden definirse a nivel constitucional, en el caso donde los predios que solo cuentan con certificado y/o constancia de posesion, no son considerados dentro d elo que se define como propiedad, obviando de la protección del estado y se limita su reconocimiento y defensa a los hipotéticos y supuestos de ley. Remarcando en este punto se reafirma el Tribunal Constitucional que la los predios que estan en el rango de posesión no posesión no merecen una protección legal, porque no la carta magna peruana no lo considera asi. Expediente 03583-2016-PA/TC.

En la actualidad para ser propietario legítimo de un bien inmueble y tener un reconocimiento legal como tal, no es suficiente ser un poseedor que cuenta con solo un certificado de posesión; si bien es cierto que la adquisición legal de un bien inmueble puede ser desde contratos, testamentos, prescripción adquisitiva de dominio y otros documentos mas, donde claramente los poseedores podrían ser declarados como titulares de estas propiedades, sin embargo no es así, siendo necesario la intervención del estado para que sus instituciones sean los artifices para poder encontrar vías mas prácticos y factibles para lograr el objetivo principal de formalizer a la mayor cantida possible de predios informales. Por otro lado, la formalización de un bien inmueble es complejo por los diferentes factores que intervienen en su identificación, como son: competencia de terrenos ocupados informalmente, documentos de haber poseido dicho terreno, revision de memoria descriptiva, coordinación con las intituciones que son competentes con respecto a los predios infirmales, empadronamiento de participantes, participación en saneamiento y otros. Yamamoto (2022).

Lo que se genera con la formalización de bienes inmuebles, es muy beneficioso tanto para los ciudadanos y el estado, como el derecho a la propiedad, disminución de juicios legales, pleno ejercicio de la propiedad inmueble, acceso a créditos, inversión inmobiliaria, arrendar legalmente.

Los temas de la formalización del bien inmueble en el Perú, se inició a comienzos de 1950, con la migración de la gente de provincia a las grandes ciudades, abarcando las propiedades públicas y privadas para poder hacer uso del derecho a la vivienda, ya en ese entonces las autoridades de turno habian advertido las consecuencias que esta situación provocaria. Como consecuencia de lo mencionado anteriormente es que el

gobierno de esa época emite normas como por ejemplo en 1961 dicta la Ley 13517 que se avoca al saneamiento de barrios y posteriormente en 1969 la Ley 17803 referido a la expropiación de barrios para realizar mejoras. Sánchez, Scarassatti y León (2020).

Posteriormente viendo este problema de predios informales, el estado peruano crea un Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT), que fue un plan cuyo objetivo principal era destinar tierras a quien lo peticionara para usos agrícolas, también otro de sus onjetivos fue formalizer las propiedades que fueron entregadas en la denominada Reforma Agraria y titular los predios entregados mediente Ley 17716. En este proyecto a las parcelas se les denominaba como Unidades Catastrales seguidos de un número, que luego de inscribían en el ONARP que hacía las veces lo que hoy la SUNARP, sin embargo, este proyecto tuvo deficiencias por no tener un catastro unificado que dificulto el debido registro de cada uno de las parcelas. Sánchez M. 2020.

Si bien es cierto que la creación del PEET, empezó con la intención de la formalización de los predios rurales, este tuvo falencias en el debido proceso de sus procedimientos, como de no seguir el debido proceso en el acto de notificar legalmente a los interesados anteriores, como también se sabe los innumerables reclamos que surgieron por la titulación de personas que se hicieron pasar como poseedores de estos terrenos. Gonzales, 2019.

Ya en 1996 mediante una D.L. se crea el COFROPI, una entidad pública cuyo objetivo principal realizar seguimiento, coadyuvar y orientar a los individuos con propiedades informales hasta registrar su título en la entidad competente.

Mediante Decreto Legislativo N° 803, en su artículo 3°, COFOPRI tuvo facultades y competencias como son:

- Encargarse de forma excluyente y exclusiva, de la formalización predial hasta su inscripción del título de propiedad en los Registros Públicos.
- Realizar el tracto sucesivo y la prescripción adquisitiva en forma masiva.
- Identificar el modo deocupación, para luego titular el predio a favor de los que lo habitan.
- Si es estatal formalizar.
- Sanear los predios.

Mediante Ley N° 31056 se amplia el término para la formalización de las propiedades inmuebles hasta el 2026.

En la Ley N° 27972 se menciona que las municipalidades tanto provinciales como distritales, son los encargados en sus jurisdicciones sobre la planificacion urbana y zoonificación, sustentada en la carta magna del Perú y la Ley Orgánica de Municipios. Sánchez (2019).

Sin embargo, debido a los escasos recursos de las municipalidades, fijan una alizanza temporal entre COFOPRI y las municipalidades para poder tartar de regularizar las propiedades sobre todo informales.

Mediante Ley N° 31560, las municipalidad estan facultadas para actualizar y formalizar los bienes inmuebles informales en sus jurisdicciones.

Según un estudio realizado menciona que el estado peruano mantiene sin título de propiedad a casi el 50% de las comunidades rurales, a marzo del 2016 menciona que en el Perú existe un total de 10,529 comunidades rurales, del total mencionado falta titular 4,023, también se menciona que durante la última década apenas se ha formalizado

menos de 1% a este paso estas comunidades tendrán que esperar hasta el próximo milenio. Smith, R (2020).

El Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), dio a conocer que de acuerdo con los resultados de los Censos Nacionales 2017: XII de Población, VII de vivienda y III de Comunidades indígenas, en el país existen 10 millones 102 mil 849 viviendas particulares, del total de viviendas particulares censadas propias el 49,3% (2 millones 88 mil 278) de viviendas censadas no cuentan con el documento del título de propiedad.

Por otro lado, a Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) menciona que, según la región natural, el menor porcentaje de vivienda con título de propiedad registrada en los registros públicos se presenta en la Sierra (83.9%).

El documento denominado transferencia de posesión en el contrato de compraventa produce un vacio legal y deja al desamparo al que lo compra, ya que para el adquiriente le es contradictorio demostrar su derecho adquirido ante todos, y es que la validez de transferencia de posesión no le permite usufructuar del carácter respect a todos del derecho que tiene, mientras no se le reconozco legal y jurídicamente este acto jurídico celebrado, todo esto en razón a que el procedimiento de transferencia de bienes inmuebles al que nuestro sistema legal se ha adherido el al francés, hablamos denominado consensualismo. En este sistema antes mencionado, prima la voluntad de los contratantes en el documento, sea la voluntad de ceder o de adquirir el objeto de la posesión pagando su valor, basándose principalmente que las partes realicen el convenio de voluntades para que automáticamente el bien inmueble pase en calidad de dominio del adquiriente. Morales, N. (2019)

En conclusión, la transferencia de posesión como documento realizado en una Notaría Pública, como un documento de contrato de compra venta donde se da en el momento que los intervinientes, el primero enajena el bien y el segundo realiza un pago en dinero circular para adquirir un bien, en este punto es importante señalar que al margen que se dé el perfeccionamiento de del documento de compraventa, el derecho adquirido tiene que ser protegido y publicitado

Por expuesto el presente trabajo de investigación se avoca puntualmente a proponer un documento idóneo que salvaguarde y registre en los registros públicos, los documentos realizados en las Notarías, donde un predio que solamente cuenta con constancia o certificado de posesión (se entiende que son propiedades que no registran título de propiedad en la SUNARP) solamente llega al rango de transferencia de posesión, más como una escritura pública, por ende, este tipo de documentación no puede ser Registrado en la SUNARP, donde conlleva a seguir en todo lo relacionado con la informalidad.

3.2 TEORIA SOBRE LA PROBLEMÁTICA

En este trabajo de investigación es predominante las teorías adoptadas por diferentes autores en la línea del tiempo, sobre el tema de la formalización de bienes inmuebles, para asi poder discernir mejor las posibles soluciones que se puedan adoptar para lograr lo que se pretende realizar. Acontinuación mencionaremos algunas teorías internacionales y nacionales.

- Según Molina (2012), expuso la problemática en Colombia sobre aquellos compradores que sus propiedades no con considerados por la ley, por la no inscripción en el ente sorrespondiente, llegando a la premisa que en virtud de lo antes mencionado es indispensable que todos los actos que sean de transferencia o

documentos de bienes inmuebles deben see inscritos, para no afectar los derechos de propiedad.

- Pacheco (2013), de trabajos de investigaciones en Chile el autor conlcuye que la inscripción de un bien que tenga el rango de posesión, es suficfiente para darle seguridad jurídica y por consiguiente publicitr la propiedad, dándole fuerza para defenser u oponerse a terceros.
- Rossell (2015), en Guatemala respecto a este tema menciona que el objetivo del Registro General tiene el deber de dotar de certeza, seguridad y publicidad a los contratos que se presentan, toda vez que, por el mercado creciente de inmobiliarios, los inversionistas, constructores etc, se rigan por preceptos claros y también darles la seguridad jurídica a los propietarios, que es necesario crear una rama del derecho que se encargue exclusivamente de predios.
- La propiedad es considerado por algunos autores el derecho que tiene una persona con relación a un recurso en esta caso de un bien inmueble solo puede existir con la intervención del estado, según estos autores como Thomas Hobbes y John Locke, mencionan que el estado como ente centralizado y mediante sus instituciones competentes al respecto entregan los derechos correspondientes a sus habitantes, en ambos casos para que se reconozca el derecho que tienen los individuos, es necesario la existencia de un estado, bajo esta premisa la propiedad informal no sería viable en países como el Perú, eso implicaría desconocer la existencia en materia de derecho a la propiedad de casi la mitad de la tenencia de viviendas en el país. Arribas (2023).
- La teoría de la posesión inscrita es la doctrina internacional (chilena), y citaremos primero al jurista Aldo Topasio Ferretti, quien al igual que la jurisprudencia dada por

la corte suprema de dicho país, se explica la teoría como "aquella doctrina según la cual la inscripción es prueba, requisito y garantía de la posesión de dicho inmueble".

Debe enfatizarse que a partir de estas definiciones nacen 2 posturas acerca de la posesión. La primera es la de la inscripcion-ficcion y la segunda es la inscripción garantía, las cuales explicaremos brevemente a continuación.

- **Doctrina de la Posesion-ficcion**

  Esta postura acepta o sostiene, que la inscripcion en el conservador de bienes raices representa los 2 elementos de la posesion, esto quiere decir, tanto el "animus" como el "corpus". Esta ficcion es poderosa teóricamente hablando, esto es, que mientras la inscricion de la posesión no se cancele (en los terminos del art. 728 chileno, esto por voluntad de las partes o por una nueva transferencia de posesion), esta se seguira conservando.

  Fernando Atria, otro jurista chileno resalta la caracteriza a esta doctrina y expone que, “para ser poseedor no es necesario ni suficiente detentar la cosa como dueño o actuar a ella como solo lo hace el dueño; es suficiente y necesario ser el titular de la inscripción conservatoria correspondiente".

  Según el profesor M.A Sepúlveda, esta ficción se vuelve invulnerable si ha durado 1 año completo, y que por tanto la inscripción no es solo símbolo de tradición, sino que también de posesión. Otros autores que siguen esta teoría son Humberto Trucco Franzani, Alejandro Lira y Carlos Schnake Vergara.

- **Doctrina de la inscripción garantía**

  Para los postulantes de esta teoría, la inscripción en el registro público no hace nacer la posesion per se (por si misma), sino que esta es solo una garantia de un hecho que

debe tener una comprobación real en el mundo exterior, osea debe existir una posesion real, material, con el animus y corpus, ya que de otra manera, es solo una inscripción de papel, por tanto, no garantiza nada.

Esta doctrina considera que si un sujeto entra en posesión de un inmueble inscrito, puede cancelar dicha inscripción, aunque su título no provenga de la anterior, por lo que el que tenía inscrito anteriormente pierde la posesión y queda con una inscripción de papel. Aquí no es posible aceptar la existenvia de inscripciones paralelas.

- **De la Seguridad Juridica de la Inscripción de Posesión**

Si bien esta teoría de la posesión inscrita (posesion-ficcion), se encuentra regulada de manera muy extensa el código civil chileno, se ha demostrado tener gran utilidad y seguridad jurídica en el comercio informal y riesgoso que existe en toda sociedad. Con esta teoia aplicada (posesion-ficcion), se establece que nadie puede adquirir posesión de un bien sin la respectiva inscripción, esta es la única que da la posesión real, no pudiendo poseer un inmueble otra persona distinta a la que es titular de la inscripción.

En este punto se aprecia la "ficción" ya que una persona podría incluso tener la tenencia material del bien, realizar los actos positivos que solo un dueño realizaría, pero a pesar de todo lo señalado, el tercero que tiene la tenencia material jamás podrá poseer, ya que la única forma de entrar en posesiónde un bien inscrito es precisamente, contar con la respectiva inscripción en el conservador.

El código civil de Chile consagra esta teoría, en los siguientes términos "**La inscripción es la que da la posesión real efectiva; y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título, no posee: es un mero tenedor.”**

- Por otro lado otros autores como Elionor Ostrom (premio nobel de economía 2009) y David Hume, mencionan que el derecho a la propiedad puede existir en ausencia o no intervención del estado y la ley; como un orden espontáneo puede originar derechos de propiedad, por los miembros de una comunidad y se demuestra que, los individuos pueden crear sus reglas para normar las conductas con respecto a sus viviendas en posesión, por lo que en ausencia del estado las normas comunales pueden administrar la tenencia del bien inmueble, en este sentido las comunidades establecían para estos casos diferentes reglas en relación de sus necesidades para formar un orden social a nivel comunal, que suplía la función del estado como creador de leyes. Las normas comunales que perduraron en el tiempo, fueron fuentes de donde partieron sus investigaciones muchos autores que trataron el tema de los predios informales. Arribas (2023).
- El estado peruano a través de la Ley N° 31560, emitida el 13 de agosto del 2022, menciona que, a pesar de la intervención de la intervención de COFOPRI y las municipalidades tanto provinciales como distritales y que no resultaron eficientes para propiciar el aumento de los títulos de propiedad en el país, por lo que es imperativo el apoyo o intervención del estado. Yamamoto (2022).
- Con respecto a los bienes inmuebles informales el Tribunal Constitucional en sus distintas resoluciones al respecto, llega siempre a la conclusión que el simple hecho de tener la posesión de un predio informal, nole da derecho a usufructuar totalmente de ese bien, con lo que sentencia a todos los predios en este rango a estar al margen dela ley. Exp. 03583-2016-AA/TC (06/07/2021).

- En lo referido a la transferencia de posesión como un contrato, la jurisprudencia peruana contempla el hecho de que para que se realice este tipo de contratas solo es necesario contar con la voluntad de realizarlo de las partes convenientes. Morales, (2019).

3.3 ANALISIS DE LA PROBLEMÁTICA.

La población peruana, en la actualidad cuenta con un gran porcentaje de la población peruana confrontado en dos realidades, casi el 50% de bienes inmuebles en el Perú están sin título de propiedad, ahondando este problema esta la posición del Tribunal Constitucinal que defiende que solo la acción de estar en un predio no el derecho total de su usufructuo del bien en mencion. Arribás (2021).

Lo que genera que las personas que están inmersos en estos casos no puedan desarrollarse y lo más preocupante es que, la clase social que esta involucrada en este tema de informalidad son los que tienen memos recursos económicos y además no podrán realizar mayores cosas con sus predios.

Es necesario que las Notarías del Perú, reglamenten la elaboración estos documentos para considerarlos en el rango de escrituras públicas las transferencias de posesión de bienes inmuebles, para poder insertar en la formalidad a las viviendas que adolecen de estar en la informalidad y de esta manera se podría coadyuvar en:

- Permitir avanzar en la formalidad.
- Evitar el fraude y el engaño.
- Se promueve la economía distrital, provincial y departamental.

Mientras no exista un reconocimiento legal de las propiedades que solo cuentan con certificado de posesión y como la titularidad se crea de la comunidad este se desempeña

como garante del usufructuo del poseedor, sabiendo que todo esto se vislumbra como una proclama contra la ley. Las normas sociales comunales son un tanto complicados de enmarcarlo en comparación con las leyes jurídicas, por lo que se determina que una norma legal debe ser discutida y promulgada por el Congreso de la República y publicado en un medio de comunicación oficial, en este caso el diario El Peruano y entrando en vigencia al día siguiente de su difusión.

Es necesario formar un medio de interrelación o comunicación que sea eficaz entre instituciones que están involucrados en la formalización de la propiedad, es así que se debería crear un modo de interconectar a estas instituciones como son Notarías, Sunarp, Municipalidades Provinciales y distritales, COFOPRI, Ministerio de Agricultura, Catastro, Reniec, empleando el apoyo de la tecnología se pueda intercambiar y corroborar en tiempo real las informaciones que son necesarios para lograr filtrar la información que se derivará a la SUNARP para la inscripción de la propiedad de los bienes, para así conseguir, obtener, verificar y obtener la certeza respecto a la legalidad de los documentos y datos con la realidad física y legal, garantizando la seguridad jurídica que brinda SUNARP. Valverde, G. (2019).

Mediante el presente trabajo de investigación se propone reformar y reglamentar lo referido al derecho de propiedad en el Perú, específicamente la condición de los bienes inmuebles informales, dando espacio a la propiedad informal que sea considerado como propiedad constitucional, en sentido general que los titulares informales ejerzan el derecho de facto sobre sus viviendas.

La necesidad de ser inscrita la posesión, para dar respuesta a esta este pedido, previamente se debe ensayar y analizar de foma simple los requisitos de los predios titulados y sus causales para adquirir, conservar y pérdida; y de ello se tendrá que establecer un paralelo y diferenciar la deficion de posesión de la "mera tenencia". Aquí tomaremos el argumento de la jurisprudencia chilena expresada en su código civil cuyo importante mensaje es el siguiente: una posesión predial es efectiva cuando esta inscrito en la entidad competente Registral, si no lo fuera asi es un acto de mero tenedor de un bien y el usufructuo es limitado para realizar cualquier tipo de contratas"

El concepto **Posesión** podemos entender como la "tenencia de una cosa determinada con ánimo de dueño y señor, en el entendido de que sea que el dueño o el que se da se crea con ese derecho tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él" ; mientras que por otro lado, la **mera tenencia** se puede definir como: cuando un individuo esta habitando un predio informal es un mero ocupante, que esta en calidad de cuidante en nombre del dueño verdadero; concluyendo que el que habita solo tiene el elemento de la posesión llamado corpus, pero no el animus, es decir, la intención de comportarse como señor o dueño de la cosa, cuyo elemento es el que hace poseedor a la persona, y por tanto, ese sería el elemento diferenciador de estas dos concepciones, junto con la posibilidad de deducir el hecho de que en la posesión, la persona posee a nombre propio, mientras que en la tenencia es a nombre ajeno, evitando de esta forma poder adquirir el dominio bajo la prescripción adquisita; ya que es requisito poseer, para prescribir. Alessandri, Somarriva y Vodanovich (1993)

En ese sentido, tenemos claro que la distinción entre la posesión (animus) y la mera tenencia, ya que mientras en la posesión se cuenta con la confluencia de los elementos

del corpus y del animus; la mera tenencia implica la aprehensión o tenencia de una cosa, pero no como dueño, sino que RECONOCIENDO el dominio ajeno del bien. Es por esto que la inscripción es parte de la posesión, y el carecer de ésta implica una mera tenencia, por que como se intenta sustentar en este trabajo, una de las tantas funciones de la inscripción de la posesión viene a ser el robustecer el animus del dueño, materializándolo en un registro con el objetivo de mantener la posesión aun a pérdida de la cosa material. Tal como un poseedor puede recurrir al registro para fundar el animus de señor y dueño que tiene sobre la cosa, el supuesto poseedor que no haya registrado su posesión incumpliendo uno de los requisitos esenciales de la tradición, no perfecciona su dominio, ni funda su animus de señor y dueño, quedando únicamente como mero tenedor.

3.4 LOS APORTES COMO BENEFICIO DE LA FORMALIZACION DE BIENES QUE SOLO CUENTAN CON CERTIFICADO DE POSESION.

Este trabajo de investigación tendrá cabida cuando el documento de Transferencia de posesion sea inscrito en los Registros Públicos (SUNARP), de esta manera garantizar el derecho a la propiedad de todos los peruanos y tener la certeza y libre disposición del bien inmuebles que posee o adquiere.

Los individuos que obtienen su título de propiedad registrados en la SUNARP, son favorecidos de una serie de beneficios que les permitirá alcanzar una mejor calidad de vida y también les permitirá insertarse en el ámbito de movimiento económico del país y de su región, estos beneficios se mencionan a continuación.

3.4.1 Seguridad Jurídica. Los títulos de propiedad registrados en la SUNARP son

reconocidos con plena legalidad por el sistema jurídico peruano y se encuentran inscritos en los registros públicos.

3.4.2 Acceso al Crédito. Al obtener un título de propiedad registrado en la SUNARP, automáticamente este bien inmueble aumenta el valor y puede ser usado como garantía para obtener un crédito en un banco o financiera, que solo trabajan con bienes inmuebles titulados y registrados; también puede ser arrendado legalmente bajo un contrato con cláusulas bien estipuladas a personas naturales o jurídicas; como también se puede acceder a intervenir en los diferentes programas o proyectos de vivienda del estado o privado.

3.4.3 Promueve la Inversión. Cuando se convierte en propietario de un bien inmueble, el individuo se preocupa para realizar mejoras en su vivienda, como puede ser ampliación de su vivienda y por mejorar las condiciones de su vivienda de los servicios públicos y de su vecindario en general.

3.4.4 Eliminación de Conflictos. Al obtener el título de propiedad se resuelve los conflictos de colindancia entre lotes de los pobladores y también soluciona los conflictos con otras comunidades.

3.4.5 Herencia para la Familia. El dueño del predio titulado tiene la seguridad que sus herederos usufructuaran de dicho bien sin problema alguno, garantizando el derecho de todos sus herederos. COFOPRI, (2019)

3.5 OBJETIVOS.

La pretension principal del presente trrabajao de investigación es proponer la formalización de los bienes inmuebles que solo cuentan con certificado y/o constancia de posesion, llegando a asentarse en los Registros en este caso a (SUNARP), logrando asi la certeza de ser propietario de su bien inmueble que posee y también usufructuar de dicho predio en sus diferentes modalidades,

3.5.1 OBJETIVO GENERAL.-

Demostrar y poner en conocimiento que la informalidad de estos bienes inmubeles informales en un acto de compra venta en un rango de escritura pública, conlleva a la vulneración de los drerechos reales del derecho a la propiedad de los habitants de nuestro país.

3.5.2 OBJETIVO ESPECÍFICO.-

Cuestinar y analizar si el documento denominado Transferencia de Posesion de bienes inmuebles que solo cuentan con certificado y/o constancia de posesion, no tengan el rango de escritura pública y por que se atropella el derecho a la propiedad, vulnerando la seguridad jurídica del adquiriente.

3.6 JUSTIFICACION.

Teoricamente se justifica por que el problema que se plantea en el presente trabajo tiene como objetivo principal hacer ver la problemática de la transferencia de bien inmuebles informales que solo cuentan con certificado y/o constancia de posesion, que no tienen rango de escritura pública, por ende este acto vulnera el derecho real de las personas que poseen este tipo de predios informales.

También tenemos que justificar metodologicamente por que se necesita crear un nuevo procedimiento acorde a su complejidad o una nueva estrategia para lograr el objetivo antes mencionado.

Por otro lado la justificación legal es determinante en este caso, por que nuestro sistema legal debe inmiscuirse en regular las relaciones jurídicas entre las personas que forman

una sociedad, donde nuestro marco legal debe velar por el interes de las grandes mayorias.

CAPITULO IV: PRINCIPALES CONTRIBUCIONES

4.1 DESCRIPCION DE ALTERNATIVAS DE SOLUCION.

a) En primer lugar seria fortalecer más los proyectos que el estado Peruano esta promoviendo, sin embargo la formación de estos proyectos para la formalización de bienes inmuebles informales no tiene un importante resultado.

b) Mediante la intervención del estado para que reglamente y eleve al rango de escrituras públicas los contratos de transferencia de posesión de bien inmueble que solo cuenta con certificado y/o constancia de posesión y sean raelizados en las Notarias Públicas de todo el país.

c) Otra opción seria que el estado declare a las viviendas informales en estado de emergencia y con la intervención de todas las entidades pertienentes como notarias, municipalidades distritales y provinciales, comunidades campesinas, SUNARP, COFOPRI y otros, para poder realizar una formalización masiva y de impacto.

4.2 EVALUACION DE ALTERNATIVAS DE SOLUCION.

a) La primera alternativa de tratar de fortalecer en mayor medida en diferentes aspectos los proyectos que el estado a formado para realizar la formalización de bienes inmuebles informales, parece que por la experiencia y el tiempo que intervinieros estos no dieron y dan los resultados esperados, por lo que ya se tiene que buscar otros proyectos con mayor capacidad de llegada sobre todo a zonas rurales.

b) La segunda alternativa es mas viable puesto que solamente se necesitaría la intervención de las notarias, comunidades campesinas y municipalidades, como se menciono con anterioridad previa reglamentación y aprobación de normas que

fortalezcan la realización de contratos de transferencia de posesion de bienes inmuebles con rango de escritura pública, para su posterior inscripción en la SUNARP y de esta manera poder ingresar a la mayor cantidad posible de habitantes al sistema de mocimiento económico local y departamental, puesto que esto va conllevar a la inversión en la construcción, en los arriendos de las viviendas con contratos bien definidos tanto a personas naturales como jurídicas; como también se trabajaría con las diferentes entidades bancarias que existen en nuestro país.

c) La tercera opción si bien es cierto es mas una decisión política de estado que seria realizado por el gobierno de turno, sin embargo esta opción tiene muchas entidades que no están de acuerdo como es el Tribunal Constitucional de Perú como última instancia judicial, que en todos sus sentencias se pronuncia en contra de titular a los bienes inmubles que solo cuentan con certificado y/o constancia de posesión; como también la Constitución Politica del Perú, no prevee este caso como tal, solo menciona a la propiedad como un derecho que todas las personas pueden obtener.

4.3 IMPLEMENTACION DE ALTERNATIVA SELECCIONADA DE ACTIVIDADES Y PROCEDIMIENTOS.

Para hacer realidad este proceso de formalización de bienes inmuebles que solo cuentan con certificado y/o constancia de posesión, los poseedores tienen que presentar los siguientes requisitos:

a) Certificado y/o constancia de posesión, respaldado por la aprobación de la misma en una Asamblea Extraordinaria, aprobados con la mitad mas uno.

b) Una memoria descriptiva realizado por ingenieros civiles inscritos en la SUNARP, con todas las acaracterísticas y condiciones que solicita la SUNARP.

c) Como algo opcional presentar algún documento, como transferencias, testamentos y otros relacionados con los antecedentes del predio que desean titular.

d) Documento Nacional de Identidad originales.

e) Partida de nacimiento original.

4.4 COSTO DE IMPLEMENTACION.

Según estudios realizados a marzo del 2016 el Perú cuenta con un total de 10, 529 comunidades rurales y de ellos falta titular una cantidad de 4,023 comunidades rurales, para ese entonces se menciona que en una década menos de 1% de estas comunidades rurales se ha formalizado, a este ritmo no se vislumbra una pronta formalización. En este mismo documento se calcula que para la titulación de estas tierras es casi un aproximado de 80 millones dólares, recursos con los que tiene que disponer el gobierno de turno para la formalización de estas tierras informales. Muqui (2019).

El Perú cuenta con una suma de 128.5 millones de hectáreas (has), de los cuales 63 millones de hectáreas o sea el 21% carece de título de propiedad. En el Perú la comunidad campesina tiene la posesión de las tierras que es una forma de propiedad privada y a partir de la constitución de 1993 a las comunidades indígenas se le atribuyeron que podían disponer libremente de su propiedad. Muqui (2019).

4.5 EVALUACION DE LA FACTIBILIDAD DE LA IMPLEMENTACION

Se menciona que para la realización de este proyecto han intervenido diversas entidades que han asegurado su participación, entre ellos tenemos al BID – PERU

(US$15millones), Noruega, Alemania Perú, sobre reducción de deforestación y degradación de bosques (Hasta US4 50 millones), Fondo Internacional (US$ 88 mil) y otros, que con buena intención política de estado se podría hacer realidad este proyecto de formalización de bienes inmuebles que solo cuentan con certificado o constancia de posesión. Muqui (2019).

CONCLUSIONES

En el presente trabajo de investigación vierte la prestención que la posesión de un bien inmueble, sí debería ser protegido por la Constitución, mencionado en el Código Civil del Perú, del derecho de propiedad. Sobre esta afirmación debemos tartar de poner en cuenstión de discusión para con las ayuda de todos los interesados podemos llegar a formalizar los biens inmubles que solo tienen el certificado y/o constancia de posesion, para de esta manera renvindicar a casi la mitad de la población peruana que esta en ese estado de informalidad, como ya se sabe conlleva a todo una cadena de problemas de diferntes tipos tanto judiciales, económicos y de seguridad. Por lo que si se llega a considerarlo dentro de la constitución y el código civil peruano, el estado esta en el deber de titular a los que se encuentran en la condición de propiedad informal.

RECOMENDACIONES

Para realizar trabajos de investigación relacionado a la transferencia de posesión de bienes inmuebles que solo cuentan con certificado y/o constancia de posesión, es recommendable buscar información en las instituciones que estan en las provincias y distritos, sobre todo en zonas rurales que ven de cerca la problemática real de sus habitantes y las consecuencias que todo ello acarrea, de no ser propietarios legales de sus propiedades, con la limitación de solo ser poseedores y que el estado tampoco les avala al respecto.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Acuña, A. (2023). *Impacto de la propiedad informal y el proceso de formalización en la asociación "La Tierra prometida", en la ciudad de ica, 2023.* Universidad Cesar Vallejo.

Arribas, G. (2023). Redimensionando la propiedad en el Perú. Revista de Derecho de la Pontificia Universiad Católica del Perú. https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/28045/26129.

Fundación Muqui. (2002). *Estado mantiene sin título de propiedad a casi el 50% de las comunidades en el Perú*. https://muqui.org/noticias/muqui-informa/estado-mantiene-sin-titulo-de-propiedad-a-casi-el-50-de-las-comunidades-en-el-peru/

Instituto Nacional de Estadística. (2018). *En el país existen mas diez millones de viviendas particulares censadas*. Censo 2017. (Nota de prensa). https://www.inei.gob.pe/media/inei_en_los_medios/audio005Agos.mp3.

Sánchez, I.; Farías Scarassatti, D.; Rojas León, G. (2020). *Formalización y regularización de la propiedad rural y urbana en Brasil, Colombia y Perú*: contexto histórico, normativo y de política, actualidad y prospectiva. En Lecturas sobre Derecho de Tierras. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Molina (2012). *Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles (*tesis de postgrado). Universidad del Norte de Barranquilla, Colombia. Recuperado

Pacheco (2013). *Análisis Jurisprudencial sobre las teorías de la Inscripción Ficción e Inscripción Garantía durante la década del 2000, Tendencias y Proyecciones* (tesis de postgrado).

Pérez, R. (2021). *Formalización de predios para disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo*. Universidad Señor de Sipan. https://hdl.handle.net/20.500.12802/10362.

Valverde Vera, G. B. (2019). *La Estructura de Formalización en COFOPRI y la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por la SUNARP*. Lambayeque: Tesis para optar el título de abogado por la Universidad Pedro Ruiz Gallo.

Yamamoto, C.F. (2022), La formalización predial en el Perú; Universidad Mayor de San Marcos; https://orcid.org/0000-0003-4509-1607.