



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Registros Públicos y la protección del derecho a la propiedad en  
zonas rurales de la Región La Libertad

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

Abogada

**AUTORAS:**

Diaz Velasquez, Mythszu Lilibeth ([orcid.org/0000-0002-3832-6888](https://orcid.org/0000-0002-3832-6888))

Rios Rosas, Jesabel Jackeline ([orcid.org/0000-0001-5107-6425](https://orcid.org/0000-0001-5107-6425))

**ASESORA:**

Dra. Zevallos Loyaga, María Eugenia ([orcid.org/0000-0002-2083-3718](https://orcid.org/0000-0002-2083-3718))

**CO-ASESOR:**

Dr. Matienzo Mendoza, Jhon Elionel ([orcid.org/0000-0002-2256-8831](https://orcid.org/0000-0002-2256-8831))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Estudio Sobre los Actos del Estado y su Regulación entre los Actores  
Interestatales y en la Relación Público Privado, Gestión Pública, Política  
Tributaria y Legislación Tributaria

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

**TRUJILLO - PERÚ**

**2022**

## **DEDICATORIA**

En primer lugar, dedicar el trabajo a Dios, por ser quien en todo momento guía nuestros pasos, permitiendo que cumplamos cada uno de los objetivos o metas que nos trazamos, a lo largo de nuestras vidas.

A nuestros padres, que son nuestra principal motivación y sin ellos no hubiera sido posible, cumplir con nuestro objetivo.

## **Agradecimiento**

Manifiesto mi grato agradecimiento con todos los docentes de la escuela de Derecho de la Universidad César Vallejo; quienes formaron parte de nuestra formación académica; pero de forma particular a mis asesores.

A nuestros Padres, quien con gran esfuerzo hicieron posible nuestra formación académica, por su apoyo incondicional, amor y confianza. A nuestros compañeros de vida, por la motivación e impulso de no flaquear para lograr nuestro objetivo

## Índice de contenido

Carátula .....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento .....	iii
Índice de contenido.....	iv
Índice de tablas.....	v
Resumen .....	vi
Abstract.....	vii
I. INTRODUCCION.....	1
II. MARCO TEÓRICO .....	4
III. METODOLOGÍA .....	11
3.1. Tipo y diseño de investigación .....	11
3.2. Categorías y subcategorías y matriz de categorización .....	12
3.3 Escenario de estudio .....	12
3.4. Participantes.....	12
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	13
3.6. Procedimiento.....	13
3.7. Rigor científico.....	14
3.8. Método de análisis de información.....	14
3.9. Aspectos éticos .....	15
IV.RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	16
V. CONCLUSIONES .....	47
VI. RECOMENDACIONES.....	49
REFERENCIAS.....	50
ANEXOS .....	60

## Índice de tablas

Tabla 1: Opinión respecto a la protección que recibe la propiedad en el derecho nacional.....	24
Tabla 2: Opinión respecto a la eficacia de las normas de saneamiento predial.....	26
Tabla 3: Opinión respecto a la protección que recibe la propiedad en el derecho comparado.....	28
Tabla 4: Opinión respecto a la formalización de predios rurales.....	30
Tabla 5: Derecho comparado.....	32
Tabla 6: Propiedades inscritas en zonas rurales en los 6 últimos años.....	35
Tabla 7: Factores que impiden el saneamiento de predios rurales.....	37
Tabla 8: factores legales que impiden la formalización de predios rurales.....	40
Tabla 9: Mala praxis en los registradores al momento de realizar el registro de predios en zonas rurales.....	42
Tabla 10: falta de políticas públicas sociales, para la realización del registro de la propiedad en zonas rurales.....	44
Tabla 11: Factor económico para realizar el saneamiento predial.....	46
Tabla 12: Factores que conllevan a la falta de formalidad de zonas rurales.....	48

## **Resumen**

La investigación tuvo como objetivo general el determinar la manera en que registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales en la Región La Libertad, teniendo un tipo de investigación básica y un diseño basado en la teoría fundamentada. Para la recolección de la información se empleó el cuestionario de entrevista y la guía de análisis de documentos, los cuales fueron validados por el juicio de tres expertos en la materia y aplicados a 7 Abogados especialistas. Los resultados obtenidos mostraron que existe deficiencia normativa respecto a registrar predios rurales de la Región La Libertad. De la investigación se concluyó que no existe una adecuada protección al derecho de propiedad en cuanto a predios rurales, siendo deficiente el registro de predios rurales en la región La Libertad.

Finalmente se dio como principal recomendación al MINAGRI, implementar programas masivos, donde gran parte de población de zonas rurales puedan ser beneficiados y registrar sus predios, a bajo costo.

**Palabras clave:** Zonas rurales, derecho, propiedad, registro.

## **Abstract**

The general objective of the investigation was to determine the way in which public records protect the right to property in rural areas in the La Libertad Region, having a type of basic research and a design based on grounded theory. For the collection of information, the interview questionnaire and the document analysis guide were used, which were validated by the judgment of three experts in the field and applied to 7 specialist lawyers. The results obtained showed that there is a regulatory deficiency regarding the registration of rural properties in the La Libertad Region. From the investigation it was concluded that there is no adequate protection of property rights in terms of rural properties, the registration of rural properties in the La Libertad region being deficient.

Finally, MINAGRI was given the main recommendation to implement massive programs, where a large part of the population in rural areas can be benefited and register their properties at low cost.

**Keywords:** Rural zones, law, property, registration.

## I. INTRODUCCIÓN:

Teniendo como base fundamental a nuestra Constitución;2 en su art. 70°, donde garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada, siendo este un tema de mayor relevancia en la actualidad.

Nos indica Mendoza G. (2013), que, no solo se le reconoce a la propiedad como un derecho subjetivo, sino también como un instituto constitucionalmente garantizado, del mismo modo, Tomaya J. (1998), precisa que, así como Dios otorgó la posesión de los bienes, para quién labrara en él, pues de esta manera, todo lo que cogía, tomaba, cultivara o cuidara de la naturaleza le pertenecía al hombre, y es así que la propiedad se origina del trabajo, siendo además cimiento de este.

En nuestro país, se considera que, desde hace mucho tiempo atrás, las propiedades inmuebles específicamente de las zonas rurales, carecen de saneamiento legal e inscripción de sus propiedades, y esta situación perdura hasta la actualidad, a su vez, el Estado no ha logrado realizar una gran labor, que, si bien existieron propuestas o programas que solo favorecen a ciertas zonas, y no se expanden, donde aún no han ido, y que es grande el interés de las personas de realizar dicho saneamiento y registro; pues esto refleja una lenta actividad del Estado, así como de las entidades competentes.

El Perú, ha pasado por diferentes entidades con respecto al desarrollo y tratamiento de saneamiento y formalización de zonas rurales, inicialmente existía el PRONAC, así como también la Ex dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, allá por la época de los setenta, donde dentro de sus funciones era, titular los predios, adjudicar y levantar el catastro rural, solo y únicamente a los agricultores que calificaban a esta ley.

Es así que las funciones antes mencionadas, se trasladaron al PETT, en el año 1992. Y por la existencia de denuncias de corrupción, ya para el año 2007 con la promulgación del Decreto Supremo N° 005-2007-VIVIENDA, se admitió, la unión del PETT con el COFOPRI, que a su vez también esta institución realizaba el saneamiento de la propiedad urbana.



Es entonces que, en el año 2011, de acuerdo a lo establecido en el literal n) del art. 51 de la ley 27867, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales; el gobierno de turno dispuso trasladar funciones a los Gobiernos Regionales, debido a nuevas y constantes denuncias de corrupción.

Por lo que teniendo en consideración la competencia de los Gobiernos Regionales a la actualidad, en estos últimos 6 años (2015-2021), solo se ha logrado entregar treinta mil títulos de propiedad en el Ande, con un promedio de 12 mil familias beneficiadas.

Así mismo se estima que en nuestro País, aún tenemos 2 millones de hectáreas por sanear.

Por otro lado, tenemos como referencia a la normativa de Colombia, donde se promulgó mediante Resolución 0452 de 2012, un programa muy interesante que contribuye a mejorar la calidad de vida de los campesinos e impulsa el acceso a la formalización de la propiedad en predios rurales, además tiene como finalidad incentivar y desarrollar acciones de ayuda al saneamiento de titulación, al procedimiento de trámites administrativos, notariales y registrales que no se lograron realizar oportunamente, así como también las gestiones encaminadas a formalizar el derecho de dominio de predios rurales, este tiene como título “Programa de Formalización de Predios Rurales”, de la misma forma también debe garantizar los fines señalados en el art. 64 de la Constitución Política, de este modo, el mencionado programa se encuentra activo en 22 Regiones de Colombia.

Del mismo modo, en Bolivia se creó una entidad que contribuye con el desarrollo de la formalidad de tierras, una institución pública descentralizada del Ministerio de Desarrollo Rural y Tierras, que abarca a todo el territorio boliviano, así como también tiene patrimonio propio, además de tener personalidad jurídica, con el fin de proteger y salvaguardar el derecho a la propiedad, esta entidad es denominado Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA), y que además está encargado de consolidar la reforma agraria, y la realización del saneamiento de la propiedad de las tierras de su país.

Esta investigación está vinculado a los registros públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble, en zonas

rurales de La Región La Libertad, y respectivamente al saneamiento físico legal con la intención de “perfeccionar” el derecho que se tiene sobre el bien.

Por lo tanto, Registros Públicos actúa como ente protector y garante de la propiedad inmueble, dicha atribución es indiscutiblemente relevante si tenemos en cuenta que aun efectivamente la población no está registrando adecuadamente su propiedad es por ello que surge la siguiente problemática de investigación: ¿De qué manera registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad?

La presente investigación denominada “Registros públicos y la protección del derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad” está justificada desde la perspectiva práctica, ya que tenemos como muestra a las propiedades rurales inscritas hasta la actualidad.

Del mismo modo la justificación desde la perspectiva metodológica, se sustenta bajo el análisis de instrumentos y procedimientos, así también práctica, donde analizaremos lo predios rurales inscritos a la actualidad, y por último teórica, basada en teorías, expuestas por autores y análisis documental.

Teniendo como objetivo general en esta investigación, determinar la manera en que registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad.

Así como también se diseñaron los siguientes objetivos específicos: (i) examinar en el derecho nacional y comparado la protección que recibe el derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad, (ii) determinar el número de propiedades en zonas rurales de la Región La Libertad, inscritas en registros públicos, (iii) evaluar los factores que conllevaron a la falta de formalidad en la inscripción de las propiedades en zonas rurales de la Región La Libertad.

Finalmente, luego de una detallada y rigurosa investigación se plantea la hipótesis siguiente: De manera deficiente, registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La libertad.

## MARCO TEÓRICO

En síntesis, del estudio de los trabajos realizados previamente sobre el tema materia de investigación, indicamos los antecedentes que son de gran aporte para una clara y detallada explicación.

Tenemos como antecedentes a nivel internacional a Martin (2017), en su tesis Doctoral, donde determina que, así como lo establece la Declaración Americana el derecho a la propiedad se origina desde la ley de víctimas y la justicia transicional, y que se debe tener en cuenta la realidad de los países, en vez de limitarlo a la lógica liberal que ha prevalecido en la cultura jurídica occidental dominante.

Del mismo modo, Hoda y Pinto (2021), en su estudio para optar al título de Especialista en Gestión Territorial, precisan que, un punto fundamental para la formalización predial es desarrollar gestión presupuestal con el gobierno nacional, regional y municipal, para de esa forma recoger y englobar cada una de las necesidades administrativas, técnicas y de gestión, además indican que los Municipios deben desarrollar sus propios planes y reglamentos, además de proyectos y programas para que de esta manera puedan realizar el procedimiento de titulación de tierras.

Por último, Salvatierra y Tarazona (2010), concluyen que, el registro público constituye un mecanismo de publicidad jurídica tanto de actos como contratos, que se realizan entre en la sociedad, en cual otorga seguridad jurídica, ya sea a terceros que contratan o al titular, lo cual también va a permitir reducir los costos de transacción.

Por lo que, siendo la publicidad registral, la finalidad del registro, a su vez, deben de cumplir todos los requisitos o características reguladas en los principios registrales, dentro de ellos, la fe pública registral, legitimación, entre otro.

De lo mencionado anteriormente resulta sumamente relevante la protección del derecho a la propiedad a nivel internacional, y a su vez la importancia de la formalización de zonas rurales, con el apoyo indispensable de la labor y gestión que deben realizar sus entidades competentes con el único fin de

lograr su inscripción respectiva, ya que de esta forma se elevaría la calidad de vida de las familias y el desarrollo económico del país.

Por otro lado, en los antecedentes a nivel nacional, Baldovino (2016), concluyó que en el Perú existen diferentes conflictos y dificultades dirigidos a la superposición de derechos, producido ello por los amplios cambios normativos respecto a formalización de tierras y que consecuentemente no se encuentra solución en la práctica.

Es entonces que como resultado obtiene, que, para ir eliminando errores del pasado, generados por la aplicación desenfrenada de políticas para la formalización de la propiedad rural, el Decreto Legislativo N° 1089, tampoco la designación de competencias a los gobiernos regionales, llevó a resolver conflictos que del pasado se vienen arrastrando.

Del mismo modo, para lograr un catastro activo y dinámico, sin preocuparse en buscar el camino para solucionar los conflictos históricos, en lo que se debe pensar es, en como ampliar la frontera agrícola, la manera de compatibilizar los derechos otorgados y la forma de como integrar más territorios, lo cual es visible que crear un nuevo régimen no libera ni soluciona esta situación de seguir avanzando con la formalización de la propiedad rural en el Perú.

Pues también cabe mencionar que, en los casos de independización de terrenos y modificación física de predios rústicos de propiedad de particulares, generados por la promulgación de la ley N° 31145 (marzo-2021), los gobiernos regionales ya no emitirán pronunciamiento y pues lo que ocasiona es debilitarles competencia, que perjudica seriamente al saneamiento físico legal de las zonas rurales.

Así también, Caballero (2022), manifiesta en su opinión que se debió conservar el decreto supremo 032-2008-Vivienda, indicando como una saludable practica normativa, hasta la promulgación del reglamento de la ley 31145 (reglamento que entró en vigencia el 28 de julio del 2022), y de esta manera evitar entorpecer el procedimiento y garantizar que el paso de un régimen a otro sea interrumpido, con el propósito de buscar una solución en

cuanto al no pronunciamiento sobre temas de independización y los requisitos técnicos que la fundamentan.

Por otro lado, la interpretación del Tribunal Registral expresa que, con fin de tener activa y coordinada la información gráfica que las entidades realizan sobre el mismo predio, cuando se lleva a cabo la independización, debería el verificador catastral poner en conocimiento el resultado de dicho acto.

De este modo, la función del verificador catastral es gestionar y mantener actualizada respecto a la información catastral ante la entidad generadora de catastro, tales como Municipalidades, Gobiernos Regionales, entre otras; todo ello fundamentado en el art. 21 del Reglamento del índice del Verificador Catastral, aprobado por Resolución N.º 03-2010-SNCP-CNC.

Respecto de los antecedentes a nivel local, Quispe y Huamán, (2018), en su tesis para obtener el título de Abogado, fundamenta que, se comprueba que la mejora de las deficiencias normativas, del saneamiento físico legal, se alude a la existencia de normas seguras, siendo que en su interpretación no se encuentren lagunas o vacíos jurídicos que requieran ser integrados, en el contexto ineludible de la emisión de un pronunciamiento final; lo que conlleva a un conocimiento del ordenamiento jurídico y la aplicación de las normas adecuadas de resolución de controversias que garanticen la solidez y confianza para formalización predial.

Del mismo modo, la reducción de costos administrativos y obtener otros medios alternativos de solución de conflictos, son considerados para el saneamiento físico legal factores que promueven la disminución de conflictos sociales, que contribuyen con el desarrollo económico del país.

A la vez, tenemos a Cieza (2017), donde indica que, para contribuir con el crecimiento de formalización predial se debe mejorar la infraestructura de caminos rurales, extender la cobertura de las telecomunicaciones para su integración y competitividad; labor que debe ser realizado por el Gobierno Central y Regional, a su vez impulsar programas de financiamiento para titulación y registro de predios, enfocados en la población vulnerable económicamente y que se encuentre alejada de la ciudad.

Es entonces evidente como los antecedentes nacionales y locales nos muestran un déficit normativo, que entorpecen e impiden al crecimiento y realización de la formalización de predios rurales y la vez su respectiva inscripción, sumado esto a los diferentes factores legales, físicos y económicos que se atraviesan en el camino para la realización del saneamiento predial.

En cuanto a la teoría y enfoques conceptuales para poder entender y comprender el tema de investigación, tenemos a la constitución de 1993 en su art. 2°, donde establece que la propiedad es un derecho elemental de la persona y a su vez el derecho a la herencia; así también el código civil en el art. 923, determina que la propiedad se debe ejercer en conformidad y en beneficio de toda la sociedad y abarcando los límites que la ley permite, empleando el poder jurídico, entre otras características, disfrutar, usar y disponer.

También tenemos a Registros Públicos (SUNARP), siendo este, el ente rector del sistema nacional, y que tiene dentro de sus funciones la inscripción y publicidad de actos, así como un organismo descentralizado autónomo encargado de supervisar.

Respecto a registro de predios, Según Hidalgo y Ccallohuanca (2019), indica que, es fundamental la inscripción de derechos y actos, referidos a los predios, y de acuerdo y conforme indica la ley.

Del mismo modo, es fundamental mencionar la importancia del registro predial que radica en la situación de evitar el tráfico inmobiliario, otorgar seguridad jurídica ante terceros y en situaciones que quieran violar el derecho de propiedad.

Del mismo modo, relacionado al tema de investigación nuestra doctrina como cimiento del derecho indica, el procedimiento registral en el registro de predios, en dos puntos, uno el procedimiento registral para sus efectos, es especial y de naturaleza no contenciosa y su fin es la inscripción de un título, del mismo modo no admite intervención de terceros al procedimiento iniciado, ni oposición a la inscripción.

Consecuentemente la seguridad o certeza jurídica, es un aspecto sumamente importante ya que es una salvaguarda constitucional, sustentado en un título productor del derecho y en su publicidad que radica de la realización de su inscripción, para poder ser reconocidos como únicos titulares de sus predios.

También dentro del registro predios tenemos otras situación o alcances que avala el reglamento general de registro predial, ya que este registro nos va a proporcionar este documento básico que certifica el dominio en el que se acoge el derecho mediante un acto inscribible formal, y se encarga de dar fe de la posesión del predio y se logra de manera tranquila y dentro de los parámetros legales.

De acuerdo a Carral T. (2007), señalan que, se inicia el procedimiento registral con la solicitud siendo esta una declaración de voluntad autónoma e independiente, dirigida al registrador, siendo esta de naturaleza contenciosa teniendo como objetivo la inscripción de un título, donde no se acepta apersonamiento de terceros, cuando ya se ha iniciado un procedimiento.

A su vez tenemos Torres. A. (2014), define que, la propiedad predial es el bien inmueble por excelencia, tiene gran relevancia económica, siendo este el poder jurídico, que confiere poderes como; disponer material y jurídicamente, usar, gozar y reivindicar el predio que se impone a terceros basado en la función defensiva, y que no están afectos a intereses y finalidades públicas.

Por otro lado; Peña R. (2022), clasifica a los predios en dos componentes indispensables predio urbano y rústico, este comprende en rurales y eriazos. Los predios rurales de uso agrario, en zona rural, no cuentan con habilitación urbana, pero comprenden a su vez a los predios ubicados en área de expansión urbana destinado a actividad agrícola.

De este modo tenemos a los predios rústicos en las siguientes situaciones legales tales como, registro administrativo, referido a la parte Estadística, de información, referencial, archivo de datos (su control es posterior), así

también registro jurídico, donde existe una calificación a cargo SUNARP y brinda seguridad jurídica a priori, y por último procesos judiciales, tales como, testamentos, embargo, demanda.

Del mismo modo la situación física de estos predios, referido a las condiciones técnicas en diferentes casos, en donde se consignarán el área donde podemos encontrar problemas al realizar el registro ya sea en el área de catastro, la ubicación, descripción de sus características con el pasar del tiempo ya no coinciden, así también los linderos, donde se

ocasionan conflictos entre vecinos colindantes de las propiedades, que pueden llegar hasta problemas legales y por último las medidas perimétricas ya que puede ser que las medidas reales no coincidan con las del documento.

Por otro lado, tenemos a Catastro, Zaldívar R. y Duffoo V. (2021), precisa que, el catastro proporciona al registro, sustancia física, y el registro al catastro, sustancia jurídica, teniendo como objetivo representar gráficamente el suelo, del mismo modo, individualizando las características de cada uno de los predios y proporcionando una precisa descripción de los mismos.

De este modo catastro consiste en, un registro referido al territorio en general de un país, y es así como se interpreta actualmente, siendo este quien contribuye con las características e información activa de la tierra, denominado inventario de los predios existentes en un país.

Así mismo tenemos al saneamiento físico legal donde, Zavaleta (2020), indica que es un procedimiento por el cual se formaliza la propiedad de las personas naturales, jurídicas o el Estado respecto a sus bienes para lograr su inscripción registral, buscando perfeccionar el derecho sobre la propiedad, con el objetivo que quede acto para su inscripción respectiva.

Debemos tener en cuenta dos formas de saneamiento de predios rurales, uno de ellos el saneamiento físico legal realizado por un particular, ya sea persona natural, persona jurídica, sociedad conyugal, comunidades campesinas, comunidades nativas entre otros.



El saneamiento físico legal que se realiza por iniciativa del estado, es a través de las entidades que generan la formalización como son: Ministerio de Agricultura, anteriormente PETT, y Catastro Rural, COFOPRI, y en la actualidad con la promulgación de ley 31145 donde le otorga competencia al Gobierno Regional.

Por último, tenemos a la formalización de zonas rurales, la opinión del Abog. Telmo Francisco Zavaleta Gonzales, en el “Congreso Iberoamericano de Derecho 2020” en su ponencia “formalización de predios rurales en el Perú”, donde precisa que es la agrupación de pasos u etapas encaminados a la realización y saneamiento del derecho de la tierra, pues con ello se busca perfeccionar el derecho a la propiedad que se tiene sobre un bien con el propósito de que queden actos para su inscripción en registros, logrando que tenga seguridad jurídica sobre ese terreno o parcela logrando un título registrado. Teniendo como conclusión que no solo los programas de formalización predial se han exclusivos para las zonas donde este establece, si no que se extiendan a otras zonas, de esta manera se obtendrá más títulos de propiedad registrados y solo y únicamente se lograría contribuir a crecimiento económico de las familias, comunidad y del país en general.

### III. METODOLOGÍA

#### 3.1. Tipo y diseño de investigación

En consideración a la parte metodológica el tipo de investigación es básica, dado que se ejecutó un estudio solo de documentos, y no estadístico. Según Novillo E. (2016) la investigación básica es la que contribuye a tener nuevo juicio y a engrosar los mismos a través de la revisión literaria de investigaciones científicas previas, sin estimar a la aplicación de las mismas como primordial, si no que la inclinación es ocasionar nuevos conocimientos. De acuerdo a lo dicho anteriormente la investigación básica es el cimiento para producir investigadores que aporten nuevos conocimientos al mundo científico y a nuestro país, y del mismo modo poder analizar explicar y comprender la protección que le brinda registros públicos a la propiedad en zonas rurales.

Así también consideramos que dicha investigación se examina bajo el enfoque cualitativo, y según los autores Blasco y Pérez (2007), expresan que la investigación cualitativa, indaga la situación natural y real y cómo nace, extrayendo, deduciendo e interpretando fenómenos de acuerdo con la población involucrada.

Por otra parte, Taylor y Bogdan (1987), precisa que la investigación cualitativa como una forma de enfrentar el mundo empírico, comentando que en su más extenso sentido es la investigación que genera datos descriptivos: las palabras de las personas, habladas o escritas y la conducta observable. Así también el diseño es transversal - no experimental y de teoría fundamentada, al igual que indican Portilla, Rojas y Hernández, (2014), La investigación cualitativa, se origina cimentada del estudio de los seres humanos, referido a sus relaciones sociales, historias, actitudes y comportamientos, siendo un procedimiento riguroso, que tiene como objetivo analizar y comprender a profundidad el fenómeno social y la transformación del mismo.

De modo que este método efectúa una muestra teórica que, a diferencia del estadístico, refiere a una recolección de datos encaminados por los

conceptos originados de la construcción teórica, siendo este indispensable para la realización de dicho estudio.

### **3.2. Categorías y subcategorías y matriz de categorización**

Siendo un punto indispensable en dicha investigación tenemos a la primera categoría “Registros Públicos” la cual se subdivide en una subcategoría: “Numero de propiedades inscritas en zonas rurales de la Región La Libertad”.

Así también la segunda categoría de la investigación: “Derecho de propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad y se subdivide en dos subcategorías: “Derecho nacional y comparado” y “Factores para la falta de formalidad en la inscripción de la propiedad”

### **3.3 Escenario de estudio**

Respecto al escenario de estudio se plasma en la perspectiva práctica, ya que tenemos como muestra a las propiedades rurales inscritas de los últimos 6 años, factores que dificultan su formalidad, así como también el análisis de la normativa nacional y legislación comparada.

### **3.4. Participantes**

En cuanto a los participantes de la investigación son 07 especialistas en materia civil, para la obtención de datos cualitativos.

Del mismo modo, también tenemos el análisis de, la data de los últimos 6 años en cuanto a la inscripción de predios en zonas rurales de la Región La Libertad, obtenidos de la página del Gobierno Regional de La Libertad.

Así como también los factores que impiden o entorpecen el registro de propiedades en zonas rurales.

### **3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

En lo concerniente a las técnicas e instrumentos de recopilación de datos que se usan es la entrevista, con el objeto de ahondar en la investigación sobre la problemática planteada y de la misma forma analizar cada respuesta.

También el análisis documental que es de gran interés para la recolección, revisión y verificación de la información, todo ello relacionado con la problemática de investigación, el marco teórico y las variables de estudio.

Indica, Vargas LL. (2012) la entrevista es una técnica resultante de datos, es decir una conversación donde las cualidades personales de un entrevistador son sumamente relevantes para plantear preguntas y comprender las respuestas.

A la vez Folgueras P. (2016), refiere que el objetivo de una entrevista es recabar información, siendo un proceso interactivo y analítico que implica diferentes aspectos de la comunicación que el simple hablar o escuchar, que se utiliza en procesos de investigación y esta debe ser una conversación con propósito.

Del mismo modo, el cuestionario, lo cual será aplicado a los 7 especialistas en materia civil, lo que será previamente estructurado, con el fin de recoger información directa, que concederá comprobar la situación respecto a la formalización de predios de zonas rurales.

### **3.6. Procedimiento**

La presente investigación está conducida desde la realidad problemática consecuentemente se estableció el problema de investigación y se definió los objetivos, así como también de la recolección de información, utilizando la técnica de análisis documental y consecuentemente como instrumento la ficha documental para la realización de nuestro marco teórico.

De este modo se consignó la metodología y la realización de matrices de análisis documentario y su instrumento para la entrevista.

Así mismo, se elaboraron tablas que contienen los datos cualitativos obtenidos, los que serán materia de análisis para los resultados y discusión. Finalmente se realizó las conclusiones y recomendaciones.

### **3.7. Rigor científico**

En cuanto al rigor científico los datos cualitativos obtenidos son estrictamente confiables y válidos para la investigación por tres expertos. Del mismo modo es preciso indicar que de la información se desarrollaran conceptos y teorías que incrementaran el conocimiento sobre el objeto de estudio, utilizando la categorización para su estudio.

### **3.8. Método de análisis de información**

En concordancia con lo anteriormente mencionado se asignaron criterios, directrices y procedimientos para la recolección de información con el fin de que estos sean analizados e interpretados basándose con el objeto de estudio de las categorías y subcategorías, estos a través de los siguientes métodos de análisis: (i) Método analítico, en la cual se desprenden las ideas y conceptos para la observación de sus causas y sus efectos, así también el (ii) Método comparativo, por el cual permite el proceso de comparación, respecto a los predios titulados desde el año 2015 al 2021, del mismo modo, el (iii) Método hermenéutico, ya que permite el análisis interpretativo de la protección de la propiedad por parte de registros públicos en la normativa Peruana y derecho comparado. Finalmente, el (iv) Método inductivo-deductivo, respecto a que se realizaron los conceptos cognitivos sobre la protección de la propiedad de zonas rurales.

### **3.9. Aspectos éticos**

Los aspectos éticos son muy relevantes para el estudio y el desarrollo honesto de la investigación de acuerdo a los principios éticos que den seguridad y validez del conocimiento, y análisis de principio a fin.

Es por ello que dicha investigación esta respectivamente citada de acuerdo a las normas APA séptima edición, y que los investigadores serán muy minuciosos para el cumplimiento de los lineamientos académicos de la universidad.

Es por eso que los aspectos éticos de la investigación se enmarcan en la originalidad y validez con fines académicos, obteniendo datos cualitativos que serán verificados a criterio de expertos.

Por último, se respeta y protege los derechos de los investigadores respecto a estudio previos, data y doctrina, por lo cual deberán ser validados por el programa turnitin, es por ello que se adjunta el informe de similitud.

## **IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

### **RESULTADOS**

En el trabajo de investigación se realizó la aplicación de un cuestionario de entrevista a 7 abogados especialistas en la materia de estudio.

A su vez, también se sostuvo la recolección de información en una guía de análisis de documentos y data, con el fin de ejecutar el objetivo específico número 2 de la investigación.

En cuanto, al objetivo específico N°1, que se refiere a la protección que recibe la propiedad en zonas rurales en el derecho nacional y comparado, se han realizado las siguientes tablas:

Con respecto a las respuestas obtenidas por los especialistas entrevistados tenemos:

TABLA 1:

Opinión respecto a la protección que recibe la propiedad en el derecho nacional

**PREGUNTA 1: ¿Cree usted adecuada y suficiente la normativa nacional, respecto a formalización de zonas rurales? ¿Por qué?**

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
<p>No, no son suficientes las normas actuales sobre formalización de predios rurales; en razón de que existen muchos problemas por sanear, como: el derecho a la propiedad, y rectificación de áreas, y son zonas alejadas donde es difícil el acceso.</p>	<p>Bueno, según a la pregunta, tengo entendido que es adecuada pero no suficiente la normativa nacional ya que puedan existir más adelante, un conjunto de puntos de vista que puedan generar mayores demandas de casos referidos al saneamiento físico legal y formalización de predios rurales, sin embargo, es una excelente iniciativa para poder mejorar los lineamientos o directrices para su regulación en la sociedad.</p>	<p>Hasta donde recuerdo el COFOPRI o el PETT eran las entidades que tenían a su cargo la formalización de la propiedad rural. sin perjuicio de ello, recuerdo que existía un procedimiento de titulación de este tipo de predios, sin embargo, por la informalidad propia de este tipo de procedimiento que en principio no está mal que sea así, aunado a la ligereza de los funcionarios destinados a aplicarlos, algunas veces se terminaban declarando propietarios a quienes no lo eran. y de ese modo, en lugar de solucionar el problema de la falta de titulación terminaban generando conflictos que luego tenían que ser solucionados en el poder judicial. Creo que más que tratarse de un problema de leyes, que supongo puede existir, el problema es como hacer que las leyes existentes se apliquen correctamente.</p>



<b>ENTREVISTADO 4</b>	<b>ENTREVISTADO 5</b>	<b>ENTREVISTADO 6</b>	<b>ENTREVISTADO 7</b>
<p>No es suficiente, puesto que la normativa es tan rígida que no da muchas opciones para que se cumpla con los requisitos para la formalización de las zonas rurales.</p>	<p>Si, porque la formalización de predios en zonas rurales esta normado en la Ley de saneamiento físico y legal y formalización de predios rurales. No obstante, muchas veces hay predios que no se pueden inscribir debido a que sus poseedores hacen uso de ellas, pero no tienen documento que avale su propiedad.</p>	<p>La normativa que existe si es adecuada, pero lamentablemente no es aplicada con eficacia por las entidades estatales.</p>	<p>No, porque al derogar el Decreto Supremo 032-2008, se dejó sin contenido a la independización de predios rústicos, en cuanto a los requisitos que lo fundamentan.</p>

**Fuente 1: Entrevistas aplicadas a especialistas**

**INTERPRETACION:** De la entrevista realizada se obtuvo que, para el entrevistado 1,2,3,4, y 7; concuerdan que la normativa nacional de formalización en zonas rurales, no es suficiente, debido a existe más problemática de la que está contemplada en la normativa actual como; ver la manera de ingresar a zonas alejada de difícil acceso, además de ser la norma muy rígida que no da opciones para facilitar y acceder a un procedimiento de formalización de predios rurales. Del mismo modo también se obtuvo que, para el entrevistado 5 si es suficiente porque existe la norma, y para el entrevistado 6, es adecuada y suficiente pero que no es aplicada con eficacia.

TABLA 2:

Opinión respecto a la eficacia de las normas de saneamiento predial.

<b>PREGUNTA 2: A su criterio: ¿Usted cree que las normas actuales respecto a saneamiento predial son eficaces? ¿Por qué?</b>		
<b>ENTREVISTADO 1</b>	<b>ENTREVISTADO 2</b>	<b>ENTREVISTADO 3</b>
No, en un sentido general, hay normas que regulan el saneamiento, pero son complejas y con altos costos para confeccionar los planos y demás documentos que se requieran.	Según a la pregunta, yo pienso que toda nueva norma que se crea busca lograr una adecuada solución en los problemas que siempre existen en nuestra sociedad, debe ser considerada eficaz, sin embargo, es propicio mencionar y resaltar que una norma puede estar bien planteada pero si da como resultados negativos o perjudiciales a la sociedad, no debería ser considerado como eficaz y/o viceversa; pero este nuevo decreto sobre el saneamiento predial rural para mi es muy buena por el	En cierta medida si, pues permite formalizar el derecho de propiedad a favor de los poseedores de las tierras que vienen explotándolas por años; lo que a la postre les permite, entre otros beneficios, ser sujetos de crédito, por ejemplo.

---

simple hecho que procederán tanto de oficio, previendo que la Entidad deberá iniciar campañas de regularización de propiedad dentro de su jurisdicción, como a solicitud de parte.

<b>ENTREVISTADO 4</b>	<b>ENTREVISTADO 5</b>	<b>ENTREVISTADO 6</b>	<b>ENTREVISTADO 7</b>
No, porque se evidencia bastante informalidad aun de predios rurales.	No, porque hay supuestos facticos que no están contemplados en la norma.	Resultan no ser eficaces, por motivo de que muchas veces las competencias estatales de adjudicación de predios se encuentran dispersas y se superponen entre ellas a lo que se suma un deficiente nivel de coordinación interinstitucional.	No, porque les falta más difusión de la normativa por parte del gobierno, poner en conocimiento a la población, a fin de verse beneficiados y dar aplicación a la ley y formalización a sus predios.

---

**Fuente 2: Entrevistas aplicadas a especialistas.**

**INTERPRETACION:** De los resultados obtenidos los entrevistados 1,4,5,6,7; indicaron que, las normas actuales respecto al saneamiento predial no nos eficaces, debido a que se evidencia bastante informalidad aún en predios rurales, además de ser

---

---

normas complejas y con altos costos, respecto a documentación que se requiera en un procedimiento iniciado, así como también por temas de un decente nivel de coordinación interinstitucional. Por otro lado, el entrevistado 2 indica que, si la normativa creada busca solucionar los problemas debe considerarse eficaz y por último el entrevistado 3 indica que, en cierta medida si es eficaz porque la normativa va a permitir formalizar el derecho a la propiedad.

---

TABLA 3:

Opinión respecto a la protección que recibe la propiedad en el derecho comparado.

---

**PREGUNTA 3: ¿Conoce usted, normativa respecto a formalización predial en el derecho comparado y como se lleva a cabo su aplicación? Explique.**

---

<b>ENTREVISTADO 1</b>	<b>ENTREVISTADO 2</b>	<b>ENTREVISTADO 3</b>
En España existen normas de formalización de predios más eficientes, basadas en su catastro urbano y rural nacional, se tomarán ortofotos y se inscribe en base a ese catastro permitiendo que los predios se vean en el registro.	Sobre dicha pregunta no tengo conocimiento amplio del tema si existe normativas en el derecho comparado sobre el tema del saneamiento físico legal sobre predios rurales y del cual deberían señalarse para poder conocer y aprender más sobre estos temas de suma importancia hacia la población.	No conozco.

---

---

ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6	ENTREVISTA 7
Tengo entendido que en Ecuador el trámite para la titulación de pedios rurales, es mediante la presentación de adjudicación en la Ventanilla Única de la Dirección Distrital respectiva, adjuntando la documentación correspondiente. Entregar el comprobante de pago, realizado por concepto de avalúo de la tierra. Firmar la solicitud de tierras y el plan de manejo.	No.	No	No

---

***Fuente 3: Entrevistas aplicadas a especialistas***

**INTERPRETACION:** De los resultados obtenidos solo los entrevistados 1y 4; conocen de normativa en el derecho, señalando el entrevistado 1 que; la normativa en España es más eficiente, ya que están basados en su catastro urbano y rural, tomando ortofotos, permitiendo que los predios se vean en el registro, del mismo modo, el entrevistado 4 indica que, en Ecuador el procedimiento es más simplificado, y por ultimo los entrevistados 2,3,5,6 y 7, desconocen de normativa extranjera.

---

TABLA 4:

Opinión respecto a la formalización de predios rurales.

<b>PREGUNTA 4: ¿En la actualidad cree usted que existe preocupación por parte del estado por crear leyes y a su vez programas que contribuyen al crecimiento de formalización de zonas rurales? ¿Por qué?</b>		
<b>ENTREVISTADO 1</b>	<b>ENTREVISTADO 2</b>	<b>ENTREVISTADO 3</b>
<p>No, puesto que las normas que emite para el saneamiento, no se cumplen, son procesos lentos y de difícil acceso para las personas. Antes existía el PETT, estaba a cargo de Saneamiento masivo, ya no existe.</p>	<p>Yo tengo entendido que el Estado debería tener preocupación cuando se toman o se hablan sobre dichos temas que son de suma importancia, sin embargo, aún faltan muchas cosas por el cual debería entrar en conversaciones entre nuestras autoridades. A pesar de que se estableció una nueva reforma en los temas de formalización de zonas rurales en el país y del cual yo estoy conforme de ello, pero aun creo yo que se debe afianzar y regular mucho más lo mismo para crear un país con una adecuada preocupación en temas rurales.</p>	<p>Hace tiempo que ya no escucho sobre campañas realizadas por COFOPRI. quizá ello sea porque en la ciudad como es Trujillo poco de ello se conoce. pero supongo que la zona rural continúa con estos procedimientos.</p>

ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6	ENTREVISTADO 7
No, puesto que he mencionado existe bastante informalidad aun respecto a predios rurales en el norte del país.	No, debido a que el Estado no invierte en difundir los beneficios de la formalización de predios.	No existe preocupación y los esfuerzos realizados por la formalización no son del todo eficientes, como ejemplo tenemos que el 30% de propiedades en el Perú aún no están inscritos en el registro.	No, existe decidía por parte del Estado para crear políticas públicas, que contribuyan a la formalización de predios en zonas rurales.

---

***Fuente 4: Entrevistas aplicadas a especialistas.***

**INTERPRETACION:** De la entrevista se determinó que, los 7 entrevistados en conjunto concuerdan en que, no existe preocupación por parte del Estado que contribuyan con el crecimiento de formalización de zonas rurales, puesto que las normas que se emiten no se cumplen, son procesos lentos y de difícil acceso y entendimiento para las personas de dichas zonas, además de que el Estado no invierte en difundir los beneficios que acarrea formalizar predios rurales, así como, ya no se están realizando campañas masivas como lo hacía el ex PETT, es por ello que aún falta mucho por regular en cuanto a la formalización de predios rurales.

---

Con respecto al análisis documental del objetivo específico N° 1 se elaboró la siguiente tabla:

Tabla 5:

Derecho comparado

<b>Derecho Comparado</b>	<b>Norma</b>	<b>Situación Jurídica</b>	<b>Medidas Adoptadas respecto a la protección que recibe el derecho a la propiedad en zonas rurales.</b>
<b>ARGENTINA</b>	Ley 26.737 Régimen de Protección al  Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales. (27/012/2011) Ultima modificación (02/05/2018)	Ley aprobada por el Congreso.	Fomenta e impulsa soluciones para una serie de problemas con relación a la tenencia de la tierra y que perjudica notoriamente a sus productores, este trabajo en conjunto se realiza con los gobiernos provinciales y las municipalidades, así como el Ministerio de Agricultura, y financiado por el Estado de Argentina, Así como también faculta la creación de programas que contribuyan con el desarrollo de la agricultura.



<b>COLOMBIA</b>	Decreto Ley 902 De 2017 (29/05/2017)	Decreto aprobado por el Congreso.	Se adoptaron medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras.  Tiene por objeto establecer medidas para facilitar la implementación de la reforma rural integral en materia de acceso y formalización de tierras.
<b>BOLIVIA</b>	Ley N° 1715. (18/10/1996)	Ley aprobada por el Congreso.	Tiene como objeto establecer la estructura orgánica y atribuciones del Servicio Nacional de Reforma Agraria; además de garantizar el derecho propietario sobre la tierra; y regular el saneamiento de la propiedad agraria.  Además de disponer la creación del INRA, como entidad del Ministerio del desarrollo, para sanear la propiedad agraria.
<b>PERÚ</b>	Ley N° 31145 Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a	Aprobada por el Congreso de la Republica.	Establece un nuevo marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal, de predios rurales y, a su vez se transfirió función a los Gobiernos Regionales quien estará a cargo de la ejecución de

---

cargo de los  
Gobiernos  
Regionales.  
(27/03/2021)

dichos procedimientos con el único objetivo de contribuir  
con el crecimiento de formalización predial.

---

*Fuente 5: Elaboración propia de los autores.*

**Interpretación:** De los resultados obtenidos, se determinó que las medidas adoptadas por las normas analizadas en Argentina, Colombia y Perú resultan siendo deficientes, pues existe una gran carencia por tomar medidas de formalización y saneamiento para el tema materia de investigación, donde en Argentina, si bien existe la norma, no tienen mayor preocupación, tienen la norma plasmada mas no la ejecutan, al igual que en Colombia, existen buenas normas pero que no son ejecutadas, no hay preocupación por sus autoridades, del mismo modo en Perú, las normas actuales no son suficientes, el procedimiento es muy complejo y muy largo, además de dificultar el acceso para las personas de bajos recursos económicos, pero que, a diferencia de Bolivia se determinó que si hay una mayor preocupación por parte de los Gobernantes de ese País ya que están en constante actualización y creación de programas y proyectos, para lograr una eficaz formalización de predios rurales y que además existe una institución activa denominada INRA, que es la encargada de realizar la formalización de predios rurales trabajando de la mano con el ministerio de desarrollo sostenible.

**INTERPRETACION GLOBAL:** De los resultados obtenidos en cuanto al objetivo específico n°1, se determinó que, la normativa nacional de formalización de predios en zonas rurales, no es adecuada puesto que no encaja a la realidad problemática que viven los pobladores de dichas zonas, además de ser el procedimiento muy rígido y tedioso, del mismo modo no es suficiente, ya que existe más problemática en zonas rurales, que la norma no contempla, por lo tanto no son eficaces debido a que se evidencia bastante informalidad predial en zonas rurales de la Región de La libertad. Por otro lado, es muy escaso la protección que reciben

los predios rurales en el derecho comparado, pues de los resultados obtenidos, del análisis documental de 4 países estudiados, arrojan que solo en Bolivia existe realmente preocupación por su Gobernantes, de apoyar e invertir en la formalidad de zonas rurales, pero que en Perú, Colombia, Argentina, aun sus normas son deficientes, reflejando un gran carencia por tomar medidas de formalización y saneamiento, que si bien existe la norma no son ejecutadas.

En cuanto al análisis del objetivo **específico N° 2**, que se refiere a determinar el número de propiedades en zonas rurales inscritas en registros públicos, se ha realizado la siguiente tabla:

**Tabla 6:**

**Propiedades inscritas en zonas rurales de La Libertad, en los 6 últimos años.**

<b>Provincia</b>	<b>Distritos</b>	<b>N° DE TITULOS</b>	<b>Año</b>	<b>Institución a cargo</b>
<b>Pataz</b>	-Chillia	14,637	2015-2021	Gobierno Regional de La Libertad
	-Huayo			
	-Taurija			
	-Tayabamba			
	-Urpay			
<b>Sánchez Carrión</b>	-Cochorco	13,501	2015-2021	Gobierno Regional de La Libertad
	-Huamachuco			
	-Marcabal			
	-Sartimbamba			

---

<b>Julcán</b>	-Calamarca	47	2015-2021	
<b>Bolívar</b>	-Bolívar -Longotea -Ucuncha	1,488	2015-2021	
<b>Santiago de Chuco</b>	-Quiruvilca	327	2015-2021	
<b>Ascope</b>	-	-	2015-2021	Gobierno Regional de La Libertad
<b>Chepén</b>	-	-	2015-2021	
<b>Pacasmayo</b>	-	-	2015-2021	
<b>Trujillo</b>	-	-	2015-2021	
<b>Virú</b>	-	-	2015-2021	

---

Otuzco	-	-	2015-2021
Gran Chimú	-	-	2015-2021

*Fuente 6: Elaboración propia de los autores, tomando en consideración la información registrada de la página web del Gobierno Regional de La Libertad (<https://www.gob.pe/institucion/regionlalibertad/noticias/569193-gobierno-regional-de-la-libertad-entrego-30-mil-titulos-de-propiedad-en-el-ande>)*

**INTERPRETACIÓN:** De los resultados obtenidos se determinó que, es muy desfavorable el trabajo que viene realizando el Estado a través de sus entidades competentes, pues tenemos que en las provincias de Pataz, Sánchez Carrión, Julcán, Bolívar y Santiago de Chuco, son las 5 únicas provincias de la Libertad, en las que se ha realizado, titulación y registro, y que además no se ha realizado en todos sus distritos, si no solo en 14 de 83 distritos que tiene la Región La Libertad, y que a su vez son 7 provincias en las que el Gobierno Regional no ha intervenido en los últimos 6 años, pues ante ello se demuestra también que el procedimiento es muy lento, tardando muchos años, y por consiguiente no existe una dinámica labor por parte del Gobierno Regional de La Libertad.

En cuanto al análisis del objetivo específico N° 03, que se refiere a los factores que conllevaron a la falta de formalidad en la inscripción de las propiedades en zonas rurales.

TABLA 7:

Factores que impiden el saneamiento de predios rurales.

**PREGUNTA 1: ¿Cuáles cree usted que serían los factores, por las cuales los propietarios no realizan el saneamiento y a su vez el registro respectivo?**

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
----------------	----------------	----------------

---

La cultura de los pobladores de las zonas rurales está basada en la confianza, en la palabra, no en lo formal, menos en el registro. No conocen las normas de saneamiento y si las conocen les resulta casi imposible de acceder a estos procesos.

Bueno, yo pienso que existen varios factores que hubieran pasado sobre el tema pero tengo entendido que algunos factores por los cuales hayan surgido serian, por ejemplo; desconocimiento amplio del tema a tratar, desconfianza de los pobladores hacia los registros públicos de dichos sectores por algún acto o acontecimiento adverso, falta de recursos de comunicación sobre los temas de saneamiento rural, cuando sucedió el tema de la pandemia también hubiera sido la paralización del recibo de casos sobre el tema referido, etc.

Básicamente la informalidad que es muy propia de nuestra sociedad, aunado a la falta de información sobre la existencia de este tipo de procedimientos. la educación y el bajo nivel cultural de las personas de las zonas rurales también juegan un rol preponderante para esta falta de saneamiento.

ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6	ENTREVISTADO 7
<p>La demora en el trámite y la falta de capacitación en este tipo de tramites.</p>	<p>Por desconocimiento de la normatividad de formalización. Muchas veces la inversión económica que acarrea desplazarse de diversos lugares para lograr la formalización de predios rurales.</p>	<p>La falta de inscripción registral se da entre otros motivos , desde la década de los 70' en la que , el estado llevo a cabo el proceso de reforma agraria, como consecuencia de ello una gran cantidad de predio agrícolas fueron expropiados y adjudicados nuevamente , sin embargo en muchos casos estas adjudicaciones no fueron inscritas en el registro donde aún figuran como titulares los antiguos propietarios, cuando estos ya no lo son, así como las cargas por contar con restos arqueológicos o culturales, debido a la existencia de recursos naturales protegidos en su terreno o por estar en zonas de riesgo, por la falta de apoyo catastral adecuado, que los terrenos se ubiquen en zonas de dominio de comunidades campesinas y nativas.</p>	<p>Falta de conocimiento de los beneficios que puedan obtener con la formalización de sus predios. Falta de economía, pues toda gestión implica un costo para el propietario. Costumbre, los propietarios ya se acostumbraron a no formalizar sus predios.</p>

---

**Fuente 7: Elaboración propia de los autores.**

**INTERPRETACION:** De los resultados se obtuvo que, en su mayoría los entrevistados concuerdan que los factores más resaltantes son: desconocimiento de la normativa, difícil acceso a los procedimientos, falta de economía para iniciar un procedimiento y tramites muy largos.

---

TABLA 8:

factores legales que impiden la formalización de predios rurales.

---

**PREGUNTA 2: ¿Usted cree que existe deficiencia en la norma para la realización de formalización predial en zonas rurales? Fundamente**

---

<b>ENTREVISTADO 1</b>	<b>ENTREVISTADO 2</b>	<b>ENTREVISTADO 3</b>
Actualmente si, al desaparecer el PETT Proyecto Especial de Titulación de Tierras, no existe un ente que vea por el saneamiento masivo ni personal. Las regiones han asumido esa labor y no están preparadas para ello, dilatan los tramites y no salen al campo a sanear,	Pienso que no existe alguna deficiencia sobre la aparición de dicho reglamento ya que en dicha norma específica de manera clara los diversos procedimientos que se basan sobre la regulación de las actuaciones y etapas de los procedimientos de saneamiento físico legal tanto para terrenos públicos como privados.	No conozco al detalle estas normas, pero este tipo de procedimientos datan de la década del 90, pues Fujimori fue quien los implemento. por tanto, creo que desde esa fecha hasta la actualidad se ha avanzado considerablemente, quizá no sea lo suficiente, pero debería analizarse si las deficiencias es un problema de normas, o de presupuesto para implementarlas.

---



---

ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6	ENTREVISTADO 7
Lo que falta es ampliar la normativa y capacitar a la población.	Si, no dan facilidades para inscribir predios por tracto sucesivo, debido a que hay vacíos en las normas de formalización. Por ejemplo, los predios de Enace.	Si, y es debido a que existen gran cantidad de normas que regulan el derecho la propiedad y lo diseminados que se encuentran ocasionan dificultades; las múltiples instituciones de los distintos niveles tienen competencias respecto al saneamiento lo que ocasiona un sistema desordenado e inseguro.	Si, porque no están contemplando las facilidades administrativas que simplifiquen el procedimiento de formalización.

---

**Fuente 8: Entrevistas aplicadas a especialistas.**

**INTERPRETACION:** De la entrevista se obtuvo que los entrevistados 1,3,4,5,6 y 7; concuerdan al expresar que, si existe deficiencia en la norma respecto a la formalización predial en zonas rurales, debido a que, no existe un ente encargado de formalizar predios como el ex PETT, que realice saneamiento masivo ni personal, y que si bien es cierto las regiones han asumido esa labor, no están preparadas para ello, y por consiguiente se dilatan los tramites y que además no salen al campo

---

---

a sanear. Y únicamente el entrevistado 2, indica que no que existe deficiencia; ya que la norma especifica los diversos **procedimientos** de las actuaciones y etapas para realizar la formalización de predios rurales.

---

TABLA 9:

Mala praxis en los registradores al momento de realizar el registro de predios en zonas rurales.

---

**PREGUNTA 3: En su experiencia laboral, ¿cree usted que hay incapacidad o una mala praxis por parte de los registradores? Explique.**

---

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
No, para nada, ya que el saneamiento sucede fuera del registro, los registradores lo que presentamos al registro, no somos parte del saneamiento de los predios rurales; observamos los defectos de los títulos, pero subsanados estos, se inscriben.	Sobre dicho tema que se está enfocando, pienso que ninguno de los dos motivos, ya que esto se ha dado con motivo a que no hubo algún tratamiento legal por parte de los registros públicos sobre predios rurales, mayormente han existido dicha regulación para predios urbanos que hasta en la actualidad se conocen pero para la regulación de predios rurales y/o rústicos se está haciendo énfasis para que los pobladores de los predios alejados	La pregunta es muy amplia, pero supongo que esta referida a lo relacionado con las inscripciones del saneamiento de predios rurales. si así fuera, en mi experiencia profesional, creo que más que incapacidad (pues la perfección no existe), lo que hay es mala praxis de parte de ciertos registradores al momento de calificar los títulos.

---

---

de la urbe puedan conocer las ventajas de dicha norma y además puedan acceder a estos tipos de registros en pro de sus respectivas familias que por mucho tiempo han requerido de dicha ayuda legal.

<b>ENTREVISTADO 4</b>	<b>ENTREVISTADO 5</b>	<b>ENTREVISTADO 6</b>	<b>ENTREVISTADO 7</b>
En algunos casos sí, he visto errores que cometen los registradores al inscribir los predios, desde la calificación de los documentos adjuntados hasta errores de tipeo, que perjudican al ciudadano.	Las personas encargadas del registro de predios no brindan la información necesaria respecto a consultas para inscribir predios ya sean rurales o urbanos.	Mala praxis. Al momento de calificar los procedimientos debido a que alargan la duración de los procedimientos y muchas veces exigen documentación que no está establecida en la normativa o sin un estudio previo, lo que conlleva a que el administrado apele ante el tribunal registral, lo que muchas veces termina por dar la razón al administrado, Si bien cada Registrador Público tiene sus formas y analiza las cosas de manera personal, siempre que este ejerza sus funciones acorde a la normativa vigente y a la buena fe, los administrados esperan que estos	Si, porque no brindan la debida orientación y eso conlleva a que se observe las esquelas y genere lentitud en el procedimiento de registro.

---

---

tengan observaciones objetivas y similares.

---

**Fuente 9: Entrevistas aplicadas a especialistas**

**INTERPRETACION:** De los entrevistados se obtuvo que, el entrevistado 1 ,2 y 7, coinciden en determinar que no existe mala praxis, tampoco incapacidad, ya que ellos solo inscriben lo que se presenta y no son los que realizan el tratamiento legal, así mismo el entrevistado 3 y 6, indican que existe mala praxis al momento de calificar los títulos, alargando la duración del procedimiento y que muchas veces exigen documentación que no está establecida en la normativa, por otro lado el entrevistado 4 y 5, indican que si sucede en algunos casos, tales como; errores que cometen los registradores al inscribir los predios, desde la calificación de los documentos adjuntados, hasta errores de tipeo, que perjudican al ciudadano.

---

TABLA 10:

falta de políticas públicas sociales, para la realización del registro de la propiedad en zonas rurales.

---

**PREGUNTA 4: ¿Considera usted que el Estado no ha adoptado políticas públicas de naturaleza social, que permitan que la propiedad sea adecuadamente registrada en zonas rurales?  
Explique**

---

**ENTREVISTADO 1**

**ENTREVISTADO 2**

**ENTREVISTADO 3**

---

Las intenta regular, emitendo leyes y otras normas legales para sanear y titular los predios rurales, pero no existe un ente encargado de esta labor, no cuentan con personal preparado, ni salen al campo a sanear, como lo hacía el PETT.	Creo que sí, que el propio Estado no haya adoptado dichas políticas públicas sobre el registro de los predios rurales ya que como en la actualidad estamos en una crisis generalizada por culpa de la aparición de la corrupción, muchos de nuestros congresistas y/o autoridades no se han enfocado en el actuar sobre estos temas de relevancia nacional y por el cual se ha visto en muchos casos que las personas de dichos pueblos han estado olvidados en la defensa de sus derechos a pesar que nuestra carta magna el Estado defiende la propiedad privada y eso debería de ser reflejado en la práctica.	No conozco mucho sobre estos temas, pero creo que lo de COFOPRI si constituyó una política pública, pues se trató de un proyecto empujado desde el gobierno, con fines sociales y sostenido en el tiempo.
---	---	---

<b>ENTREVISTADO 4</b>	<b>ENTREVISTADO 5</b>	<b>ENTREVISTADO 6</b>	<b>ENTREVISTADO 7</b>
No he tomado conocimiento que dentro de los últimos 5 años se haya emitido políticas públicas en beneficio de	Desconozco.	No las ha adoptado, ya que existe una muy baja preocupación por las acciones de actualización del catastro a nivel nacional e implementación de	Considero que, si ha adoptado, pero son ineficaces, pues las barreras burocráticas de las entidades

naturaleza social y que se estén ejecutando actualmente.

herramientas tecnológicas y responsables como consecuencia muchas veces implica conflictos con terceros y problemas de explotación efectiva del bien. contribuyen a la desidia del propietario.

*Fuente 10: Entrevistas aplicadas a especialistas.*

**INTERPRETACION:** De la entrevista se determinó que los entrevistados 1,2 y 7, consideran que, el Estado si ha intentado adoptar políticas públicas de naturaleza social, emitiendo leyes para sanear predios rurales, pero que, se muestran ineficaces debido a, las barreras burocráticas de las entidades responsables, que contribuyen a la desidia del propietario. Por otro lado, los entrevistados 4 y 6, indican que el Estado no ha adoptado políticas públicas.

TABLA 11:

Factor económico para realizar el saneamiento predial.

**PREGUNTA 5: En su opinión, ¿Como influye el tema económico en los propietarios al momento de realizar el saneamiento predial?**

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
Muchos no cuentan con medios económicos para	Según mi opinión personal, el tema económico si influye mucho en ello, sin	Pienso que muchas veces puede ser una limitante para iniciar este tipo de procedimientos, básicamente porque los poseedores de los

<p>pagar un Ingeniero que les haga los planos, hay un costo ahí que deben asumir, luego en las regiones, deben pagar por sus expedientes, otro costo.</p> <p>Se requiere nuevamente un saneamiento gratuito de los predios rurales.</p>	<p>embargo, no debemos dejar pasar de lado el tema que como es un tema referido a los predios rurales, muchos pobladores de dichas zonas son personas de calidad humildes y que se mantienen producto de sus labores agrícolas y ganado y de los cuales la mayoría de ellos no tienen alguna economía realmente adecuada y suficiente para poder acceder a realizar dicho saneamiento predial en sus respectivas áreas y es por ello que el Estado a través de sus autoridades, no permiten establecer una adecuada regulación sobre el tema.</p>	<p>predios rurales son personas de escasos recursos económicos y los costos supongo son considerables (pago de ingenieros, peritos, tasas administrativas, etc.)</p>
---	---	--

<b>ENTREVISTADO 4</b>	<b>ENTREVISTADO 5</b>	<b>ENTREVISTADO 6</b>	<b>ENTREVISTADO 7</b>
<p>El tema económico influye bastante, puesto que en nuestra realidad social demuestra que las personas prefieren estar en la informalidad por los montos</p>	<p>Cuando un propietario no tiene solvencia económica, no puede realizar los pagos para inscribir sus predios y por ello, muchas veces sus predios solo lo avalan por documentos simples, como una constancia</p>	<p>Influye de manera negativa, debido a que por falta de información catastral el administrado incurre en procesos judiciales largos y</p>	<p>En la actualidad el tema económico es fundamental, puesto que el costo de vida influye en el propietario al</p>

---

que se tienen que pagar para de posesión o por algún documento que les costosos en harás de momento de sanear los tramites de formalización. da el jefe del grupo. definir su propiedad. predios.

---

**Fuente 21: Entrevistas aplicadas a especialistas.**

**INTERPRETACION:** De los resultados obtenidos, se determinó que, los 7 especialistas entrevistados concuerdan en que, el tema económico en los propietarios influye demasiado y de manera negativa, además de ser limitante, puesto que la mayoría de los pobladores de las zonas rurales, no tiene solvencia económica para iniciar este tipo de procedimientos y a su vez asumir los gastos que este acarrea, lo que ocasiona que sigan en la informalidad.

---

TABLA 12:

Factores que conllevan a la falta de formalidad de zonas rurales.

---

**PREGUNTA 6: ¿Qué otros factores consideran usted que influyen en el saneamiento predial?**

---

**ENTREVISTADO 1**

La falta de inscripción de las transferencias de los predios rurales, el PETT, hizo saneamiento, pero luego nuevamente se informatizó estos predios, vendieron y no

---

**ENTREVISTADO 2**

Bueno, otros factores que se podría considerar dentro de un saneamiento predial a parte del económico, sería el social, legal, administrativo, gestión pública, registros públicos, etc.

---

**ENTREVISTADO 3**

Básicamente para mí, son los señalados en los puntos anteriores.

---



inscribieron o fallecieron y no inscribieron a los herederos, es decir falta de cultura registral a estas zonas rurales.

<b>ENTREVISTADO 4</b>	<b>ENTREVISTADO 5</b>	<b>ENTREVISTADO 6</b>	<b>ENTREVISTA 7</b>
El desconocimiento de los ciudadanos en el trámite o lo burocrático que son las entendidas para hacer los trámites.	Factores sociales. Factores económicos. Cultura registral.	Que el posesionario debe acreditar que se ha poseído directamente, pública, continua y pacíficamente el predio por un periodo mayor a un año, que debe contar con las pruebas necesarias de explotación del bien, acceso oportuno y seguro a la información geográfica del registro de predios, que se realice un diagnóstico técnico legal previo	Falta de información, y barreras burocráticas por parte de la entidad responsable.

**Fuente 12: Entrevistas aplicadas a especialistas**

---

**INTERPRETACION:** De los resultados obtenidos a los 7 entrevistados determinaron que, otro factor predominante para la falta de saneamiento predial en la población de zonas rurales, es que carecen de cultura registral y a su vez falta de recursos económicos, es por ello que no realizan el registro respectivo de sus predios en zonas rurales.

---

## DISCUSIÓN

La finalidad de la investigación estuvo plasmada al objetivo general en, determinar la manera en que registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad, así como lo indica Baldovino (2016), en el Perú existen diferentes conflictos y dificultades dirigidos a la superposición de derechos, producido ello por los amplios cambios normativos respecto a formalización de tierras y que consecuentemente no se encuentra solución en la práctica.

Respecto al primer objetivo específico orientado a, examinar en el derecho nacional y comparado la protección que recibe el derecho a la propiedad en zonas rurales; concerniente a la entrevista realizada a los especialistas, (véase tabla 1), quienes en su mayoría concuerdan que la normativa nacional de formalización predial en zonas rurales, no es suficiente, debido a existe más problemática de la que está contemplada en la normativa actual como; ver la manera de ingresar a zonas alejadas de difícil acceso, además de ser la norma muy rígida que no da opciones para facilitar y acceder a un procedimiento de formalización de predios rurales. Y respecto a la eficacia de las normas de saneamiento predial. (véase tabla 2), donde se evidencia que los entrevistados 1,4,5,6,7; indicaron que, las normas actuales respecto al saneamiento predial no nos eficaces, debido a que se evidencia bastante informalidad aún en predios rurales, además de ser normas complejas y con altos costos, respecto a documentación que se requiera en un procedimiento iniciado, así como también por temas de un deficiente nivel de coordinación interinstitucional. De este modo, las manifestaciones antes mencionadas se encuentran amparadas en base al trabajo previo realizado por , Quispe y Huamán, (2018), fundamenta que para la mejora de las deficiencias normativas, del saneamiento físico legal, se alude a la existencia de normas seguras, siendo que en su interpretación no se encuentren lagunas o vacíos jurídicos que requieran ser integrados, en el contexto ineludible de la emisión de un pronunciamiento final; lo que conlleva a un conocimiento del ordenamiento jurídico y la aplicación de las normas adecuadas de resolución de controversias que garanticen la solidez y confianza para formalización

predial. Por otro lado, Cieza (2017), indica que, para contribuir con el crecimiento de formalización predial se debe mejorar la infraestructura de caminos rurales, extender la cobertura de las telecomunicaciones para su integración y competitividad; labor que debe ser realizado por el Gobierno Central y Regional, a su vez impulsar programas de financiamiento para titulación y registro de predios, enfocados en la población vulnerable económicamente y que se encuentre alejada de la ciudad.

Del análisis documentario también tenemos que, en el derecho comparado (véase tabla 5), sucede que la protección de predios en zonas rurales es muy precaria, del análisis realizado de 4 países, solo 1 (Bolivia), ejecuta sus normas, manteniendo una activa labor en cuanto a erradicar la informalidad, y que trabaja de la mano con INRA, una institución que se encarga todo lo concerniente a llevar a cabo el crecimiento de la formalización de predios rurales. Donde por su parte, Martin (2017), determina que, así como lo establece la Declaración Americana el derecho a la propiedad se origina desde la ley de víctimas y la justicia transicional, y que se debe tener en cuenta la realidad de los países.

Ahora bien, respecto al segundo objetivo específico, que se refiere a determinar el número de propiedades en zonas rurales inscritas en registros públicos de la Región La Libertad; del análisis documentario (véase tabla 6) se muestra claramente de los resultados obtenidos, es muy desfavorable el trabajo que viene realizando el Estado a través del Gobierno Regional de La Libertad, ya que solo en 14 de 83 distritos que conforma la Región La Libertad, se ha realizado titulación y registro respectivo, y que a su vez son 7 provincias, en las que el Gobierno Regional no ha intervenido en los últimos 6 años, pues ante ello se demuestra también que el procedimiento es muy lento, tardando muchos años, y por consiguiente no existe una dinámica labor por parte del Gobierno Regional de La Libertad.

Dicha expresión apoyada en, Baldovino (2016), donde concluyó que en el Perú existen diferentes conflictos y dificultades dirigidos a la superposición de derechos, producido ello por los amplios cambios normativos respecto a formalización de tierras y que consecuentemente no se encuentra solución

en la práctica. Del mismo también Salvatierra y Tarazona (2010), precisan que el registro público constituye un mecanismo de publicidad jurídica tanto de actos como contratos, que se realizan entre en la sociedad, en cual otorga seguridad jurídica, ya sea a terceros que contratan o al titular, lo cual también va a permitir reducir los costos de transacción.

Y con respecto al tercer y último objetivo específico, que se refiere a los factores que conllevaron a la falta de formalidad en la inscripción de las propiedades en zonas rurales de la Región La Libertad, en su mayoría los entrevistados (véase tabla 7), indicaron los factores más resaltantes son: desconocimiento de la normativa, difícil acceso a los procedimientos, falta de economía para iniciar un procedimiento y tramites muy largos y tediosos. Así también concuerdan de manera conjunta que, (véase tabla 12), otro factor predominante para la falta de saneamiento predial en la población de zonas rurales, es que carecen de cultura registral y a su vez falta de recursos económicos, es por ello que no realizan el registro respectivo de sus predios en zonas rurales.

Consecuentemente, el objetivo es apoyado en base a trabajos previos de Hoda y Pinto (2021), concluye que un punto fundamental para la formalización predial es desarrollar gestión presupuestal con el gobierno nacional, regional y municipal, para de esa forma recoger y englobar cada una de las necesidades administrativas, técnicas y de gestión, además indican que los Municipios deben desarrollar sus propios planes y reglamentos, además de proyectos y programas para que de esta manera puedan realizar el procedimiento de titulación de tierras.

Así también indica el Abog. T. Zavaleta en el “Congreso Iberoamericano de Derecho 2020” que los programas de formalización no sean exclusivos, si no que permitan que se extiendan a otras zonas, y de esa manera contribuir con el crecimiento económico del país.

De la discusión del análisis realizado se confirma la hipótesis planteada en la investigación que, si existe deficiencia para registrar predios rurales en la Región La Libertad.

## V. CONCLUSIONES

Existe deficiencia para registrar propiedades en zonas rurales de la región La Libertad, debido ello a que la normativa existente no se está ejecutando adecuadamente, así como también, la falta de preocupación por parte de sus entidades competentes al no implementar programas masivos, donde incluyan a lugares alejados, donde aún no se ha llegado, y de difícil acceso, del mismo modo, la normativa no resulta eficiente, lo cual se puede observar en la práctica, donde en los últimos 6 años, el Gobierno Regional de La Libertad no ha llegado ni a la mitad de distritos que conforma nuestra Región, para realizar registro de propiedades, a su vez generados también por diferentes factores, tanto económicos como sociales, generando una múltiple problemática, desde el inicio del procedimiento registral, hasta lograr el registro anhelado, todo ello generando un atraso al desarrollo de la formalización predial y perjudicando también al desarrollo económico de estas zonas rurales y del País.

En consecuencia, la protección que recibe la propiedad en zonas rurales no es eficiente, ya que no encaja en su mayoría a la realidad problemática de las personas de dichas zonas, como : desconocimiento normativo, carencia de cultura registral, bajo nivel económico; constituyendo un retraso en cuanto a formalizar predios rurales, siendo los agricultores la parte más afectada, del mismo modo tampoco es suficiente puesto que, se necesita normativa que beneficie a los poseedores, y que esta sea ejecutada, además que la actividad que el Estado realiza no debe estar paralizada. De esta manera, se necesita de una entidad que sea la encargada exclusivamente de realizar todo el procedimiento concerniente a formalizar y registrar predios rurales, como se viene realizando en Bolivia con la entidad denominada (INRA), donde esta realice un trabajo en coordinación con el MINAGRI, Municipalidades y Gobiernos Regionales.

Por otro lado, el número de propiedades inscritas en zonas rurales de la Región La Libertad, es muy deficiente, pues ha tenido que pasar 6 largos años para solamente registrar a propiedades de 14 Distritos, siendo que, son 83 Distritos que, conforma la Región La Libertad, comprendidos entre

los años 2015-2021, es por ello que el Estado y sus entidades competentes no están realizando una buena labor, no existen programas activos y continuos para que los agricultores accedan a realizar el procedimiento respectivo para inscribir su predio.

Finalmente, los factores más resaltantes que, conllevan a la falta de formalidad en zonas rurales de la Región La Libertad, son: el nivel bajo tanto económico como la carencia de cultura registral de los poseionarios, siendo estas grandes dificultades que el Estado debería ir poco a poco resolviendo, de alguna manera invertir en capacitar a personal que llegue hasta estas zonas, para brindarles información y que conozcan a detalle la normativa y los beneficios que acarrea registrar su predio.

## **VI. RECOMENDACIONES**

Al legislador, valorar los resultados que se logró obtener en la presente investigación, respecto a considerar la realidad problemática de los poseionarios en zonas rurales, al momento de emitir normativa, para la realización de formalización de predios en zonas rurales. Así también tener en consideración crear una institución como lo era el ex PETT o COFOPRI, para únicamente encargarse de formalizar predios tanto en zonas rurales como urbanas.

Al MINAGRI, se le recomienda implementar programas masivos, donde gran parte de población de zonas rurales puedan ser beneficiados y registrar sus predios, a bajo costo, y que además estos programas lleguen a zonas alejadas de la Región La Libertad.

Al Gobierno Regional de La Libertad, se le sugiere capacitar a personal que puedan salir a campo, para poder informar de manera adecuada a los agricultores, respecto de los beneficios al formalizar sus predios, así como lo hacía el ex PETT en su momento, y a su vez implementar campañas de simplificación administrativa y de fácil acceso a los agricultores.



## REFERENCIAS

Baldovino S. (2016). Situación legal de la tenencia de tierras rurales en el Perú.

URL:

[https://biblioteca.spda.org.pe/biblioteca/catalogo/\\_data/20170109155049\\_Tenencia%20de%20Tierras%20-Silvana%20Baldovino%20-%20Libro%20completo.pdf](https://biblioteca.spda.org.pe/biblioteca/catalogo/_data/20170109155049_Tenencia%20de%20Tierras%20-Silvana%20Baldovino%20-%20Libro%20completo.pdf)

Blasco y Pérez, (2007) Metodologías de investigación en las ciencias de la actividad física y el deporte: ampliando horizontes.

URL:

<https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/12270/1/blasco.pdf>;

Caballero A. (2021) Ley 31145 y sus implicancias provisionales- para la independización de terrenos rústicos en el Registro de Predios.

URL:

<https://www.enfoquederecho.com/2022/04/04/ley-31145-y-sus-implicancias-provisionales-para-la-independizacion-de-terrenos-rusticos-en-el-registro-de-predios/>

Camacho C. y Toledo M. (2021). Formalización: Clave para la actividad agropecuaria en Colombia.

URL:

<https://www.caf.com/es/conocimiento/visiones/2021/11/formalizacion-clave-para-la-productividad-agropecuaria-en-colombia/>

Camposano G. y Yanina I. (2019) El Catastro y el Registro de Predios en el Perú.

URL:

<http://hdl.handle.net/20.500.12404/13872>

Cabrera M, (2017) el procedimiento en la prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos y el derecho de defensa del propietario en la región Lambayeque”

URL:

<https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/7389/BC-196%20CABRERA%20MONTALVO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Carral. T. (2007) Derecho Notarial y Registral.

URL:

[https://librosderecho.online/wp-content/uploads/2022/08/DERECHO\\_NOTARIAL\\_Y\\_DERECHO\\_REGISTRAL\\_LUIS\\_CARRAL\\_Y\\_DE\\_TERESA.pdf](https://librosderecho.online/wp-content/uploads/2022/08/DERECHO_NOTARIAL_Y_DERECHO_REGISTRAL_LUIS_CARRAL_Y_DE_TERESA.pdf)

Constitución Política del Perú.

Fernande E. (2011). Regularización de asentamientos informales en América Latina.

URL:

[https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/regularizacion-asentamientos-informales-full\\_0.pdf](https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/regularizacion-asentamientos-informales-full_0.pdf)

Folgueras P. (2016), La entrevista.

URL:

<http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/99003/1/entrevista%20pf.pdf>

Guerra M. (2020) la efectivización del derecho a la propiedad predial en el Perú

URL:

<https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/7042#:~:text=L>

[a%20efectivizaci%C3%B3n%20del%20derecho%20de,administrativ  
os%20para%20probar%20su%20derecho](#)

Galván G. (2015) Titulación de predios y cambio de uso de suelos en la Amazonía peruana

URL:

[https://dar.org.pe/archivos/Libro%20CUS\\_vf.pdf](https://dar.org.pe/archivos/Libro%20CUS_vf.pdf)

Delgado G. y Charles M. (2021) “saneamiento físico legal de predios urbanos en los distritos de Tarapoto, morales y la banda de Shilcayo – san Martín – 2021”

URL:

[repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/1400/DELGADO%20GRANDEZ%20CHARLES%20MAICOL%20Y%20MEGO%20PANDURON%20LEYDI%20DIANA%20-%20TSP.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/1400/DELGADO%20GRANDEZ%20CHARLES%20MAICOL%20Y%20MEGO%20PANDURON%20LEYDI%20DIANA%20-%20TSP.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Esquivel O. (2010) Cofepri ¿organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas?

URL:

<https://doi.org/10.15446/anpol.v32n95.80831>

Hidalgo M. (2019) Los Registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro País en los últimos diez años.

URL:

[http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/1031/1/T026\\_71743156\\_T%20.pdf](http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/1031/1/T026_71743156_T%20.pdf)

Hoda y Pinto (2021), Guía para el saneamiento de la propiedad privada.

URL:

<https://1library.co/document/zwvp13o0-gu%C3%ADa-saneamiento-propiedad-privada-villavicencio-problem%C3%A1tica-barrio-colombia.html>

Resolución Administrativa N° 084/2008 (INRA)

URL:

[https://www.inra.gob.bo/InraPb/upload/Norma\\_Tecnica\\_VERSION\\_FINAL\\_AGUA\\_%20aprobada%20-%20REVISADA.pdf](https://www.inra.gob.bo/InraPb/upload/Norma_Tecnica_VERSION_FINAL_AGUA_%20aprobada%20-%20REVISADA.pdf)

Ley de Desarrollo Agropecuario, Rural y Sustentable de la Ciudad de México.

URL:

[paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2021/LEY\\_DES\\_AGROP\\_RURAL\\_SUSTEN\\_16\\_04\\_2021.pdf](http://paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2021/LEY_DES_AGROP_RURAL_SUSTEN_16_04_2021.pdf)

Ley 31145: ley de saneamiento físico y legal de predios rurales a cargo de los gobiernos regionales.

URL:

<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-saneamiento-fisico-legal-y-formalizacion-de-predios-ley-n-31145-1938954-1/>

Ley de Regularización de Predios Rurales del Estado de Sinaloa.

URL:

<https://docs.mexico.justia.com/estatales/sinaloa/ley-de-regularizacion-de-predios-rurales-del-estado-de-sinaloa.pdf>

Ley 20623. URL: <https://www.bcn.cl/leychile>

Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Procedimiento especial de saneamiento físico legal.

URL:

<https://www.sbn.gob.pe/Repositorio/certificacion/materiales/2.%20Pr>

[cedimiento%20Especial%20de%20Saneamiento%20F%C3%ADsico%20Legal.pdf](#)

Ley N° 26737, aprobatoria del Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales.

URL:

<https://www.mininterior.gov.ar/fronteras/pdf/ley-26737.pdf>

Ley N° 1715. (18/10/1996)

URL:

<https://www.inra.gob.bo/InraPb/upload/DBL-1-1-379.pdf>

Neyra Dextre (2019) educación no formal en la formalización de predios rurales en la dirección regional agraria Áncash, 2019

[URL:http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:bBORFZGVAhcJ:repositorio.upci.edu.pe/bitstream/handle/upci/76/T-NEYRA\\_DEXTRE\\_JOSE.pdf%3Fsequence%3D1%26isAllowed%3Dy+%amp;cd=2&hl=es&ct=clnk&gl=pe](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:bBORFZGVAhcJ:repositorio.upci.edu.pe/bitstream/handle/upci/76/T-NEYRA_DEXTRE_JOSE.pdf%3Fsequence%3D1%26isAllowed%3Dy+%amp;cd=2&hl=es&ct=clnk&gl=pe)

Martin (2017), El derecho a la tierra, al territorio y a la restitución de tierras. conflictos de tierras, conflicto armado y derechos humanos en Santander, Colombia.

URL:

<https://rio.upo.es/xmlui/bitstream/handle/10433/6300/martin-pere-tesis-17-18.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Ministerio de Agricultura ganadería y pesca, Resolución N° 449/2013.

URL:

<https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/resoluci%C3%B3n-449-2013-215724/texto>

Ministerio de Agricultura- Gobierno de Chile.

URL:

<https://www.ciren.cl>

Monrroy S. (2017) La influencia de la formalización de la propiedad en el nivel de vida de los hogares de los asentamientos humanos de cono norte en la ciudad de Arequipa para el año 2017.

URL:

<http://repositorio.unsa.edu.pe/bitstream/handle/UNSA/4542/ECmoci sn.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Montes V. (1980) La propiedad privada en el sistema del Derecho civil contemporáneo.

URL:

<https://vlex.es/vid/privada-contemporaneo-vicente-luis-montes-332476>

Moreno I. (2019). 60 por ciento de los predios rurales en Colombia no cuenta con los derechos de la propiedad formalizados.

URL:

<https://semanarural.com/web/articulo/banco-mundial-asegura-que-mas-de-la-mitad-de-colombia-cuenta-con-predios-informales/1192>

Monrroy S. (2017) La influencia de la formalización de la propiedad en el nivel de vida de los hogares de los asentamientos humanos de cono norte en la ciudad de Arequipa para el año 2017.

URL:

<http://repositorio.unsa.edu.pe/bitstream/handle/UNSA/4542/ECmoci s n.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Mendoza. G. (2013) Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales.

URL:

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803/14427>

Novillo E. (2016), Una introducción a la investigación pura o básica.

URL:

<https://www.eumed.net/rev/atlante/2016/07/investigacion.html>

Ordoya A. (2020). Derecho cultural inmobiliario: patrimonio cultural y registro de propiedad inmueble. Lima, Perú: Grijley.

Prada R. y Neva N. (2019). Informalidad, tenencia de la tierra en Colombia 2019.

URL:

[https://www.upra.gov.co/documents/10184/104284/01\\_informalidadt\\_enencias\\_tierras](https://www.upra.gov.co/documents/10184/104284/01_informalidadt_enencias_tierras)

Pérez R. Y Mercedes A. (2022) Principales características del saneamiento físico legal en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales y del Sistema Nacional de Abastecimiento.

URL: <http://hdl.handle.net/20.500.12404/21945>

Peña R. (2022) Saneamiento en el registro de predios, primera edición.

Resolución directoral ejecutiva n° 010n-2022 MIDAGRI-DVDAFIR-UEGPS-DE

URL: [https://www.uegps.gob.pe/wp-content/uploads/2022/03/RDE\\_010\\_2022.pdf](https://www.uegps.gob.pe/wp-content/uploads/2022/03/RDE_010_2022.pdf)

Portilla, Rojas y Hernández, (2014), Investigación cualitativa: una reflexión desde la educación como hecho social.

URL:

file:///C:/Users/famri/Downloads/2192-Texto%20del%20art%C3%ADculo-7372-2-10-20150826.pdf

Ravina R. (2021) Propuestas para una agenda en materia de derechos de propiedad rumbo al Bicentenario

URL: <https://revistas.up.edu.pe/index.php/forseti/article/view/1634>

Rucoba R. (2017) Impacto de la titulación de predios rurales establecido por el Decreto Legislativo N°1089 en la seguridad jurídica, Región de Ucayali 2011-2015.

URL:

<http://repositorio.upp.edu.pe/bitstream/UPP/102/1/rucoba%20rubio.pdf>

Quispe y Huamán. (2018) Características de saneamiento físico legal en las comunidades campesinas y la disminución de los conflictos sociales en la región Cajamarca, 2018.

URL:

<http://repositorio.uprit.edu.pe/bitstream/handle/UPRIT/154/Huam%C3%A1n%20Montenegro%20Clodomiro%20Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Salazar T. y Margie A. (2017) La inmatriculación de predios rurales en el Perú,

URI: <http://hdl.handle.net/20.500.12404/8598>

Salvador C. (2022) El saneamiento físico legal de predios en Perú.

URL:

<https://urbania.pe/blog/asesoria-inmobiliaria/el-saneamiento-fisico-legal-de-predios-en-peru/>

Salvatierra y Tarazona. (2010) Estudio del principio de prioridad en el sistema registral peruano y en el sistema registral español.

URL:

<https://www.registradoresdemadrid.org/revista/25/Comentarios/ESTUDIO-DEL-PRINCIPIO-DE-PRIORIDAD-EN-EL-SISTEMA-REGISTRAL-PERUANO-Y-EN-EL-SISTEMA-REGISTRAL-ESPANOL-Por-GLORIA-AMPARO-SALVATIERRA-VALDIVIA-y-FERNANDO-TARAZONA-ALVARADO>



Secretaria de Agricultura y Desarrollo Rural\_ gobierno de México.

URL: <https://www.gob.mx/>

Taylor y Bogdan (1987), Introducción a los métodos cualitativos de investigación.

URL:

<http://mastor.cl/blog/wp-content/uploads/2011/12/Introduccion-a-metodos-cualitativos-de-investigaci%C3%B3n-Taylor-y-Bogdan.-344-pags-pdf.pdf>

Torres V. (2015). Importancia de la titulación de los territorios de las comunidades campesinas del Perú.

URL:

[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5\\_uibd.nsf/4414DC7B31AA8310052582AB00623205/\\$FILE/37.Cartilla\\_informativa\\_Titulacion-de-los-territorios.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5_uibd.nsf/4414DC7B31AA8310052582AB00623205/$FILE/37.Cartilla_informativa_Titulacion-de-los-territorios.pdf)

Torres A. (2014) *Propiedad predial*.

URL: [file:///C:/Users/famri/Downloads/39125%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/famri/Downloads/39125%20(1).pdf)

Tomaya J. (1998), El derecho de propiedad en John Locke

URL:

<file:///C:/Users/famri/Downloads/3250-Texto%20del%20art%C3%ADculo-12257-1-10-20121108.pdf>

Vásquez D. (2016) Demanda real del proceso de formalización de la propiedad rural. dirección de titulación de tierras y catastro rural- dirección regional de agricultura. gobierno regional de Cajamarca. provincia de Chota. 2016.

URL:

[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/22017/vasquez\\_dv.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/22017/vasquez_dv.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Vásquez T. Clasificación de los predios.

URL: <https://lpderecho.pe/clasificacion-predios-derechos-reales/>

Vargas LL. (2012), La entrevista en la investigación cualitativa: nuevas tendencias y retos.

URL:

file:///C:/Users/famri/Downloads/Dialnet-LaEntrevistaEnLaInvestigacionCualitativa-3945773.pdf

Zaldívar R. y Duffo V. (2021). Dos siglos sin ti: La falta de un verdadero catastro en el Perú y sus consecuencias.

URL:

[file:///C:/Users/famri/Downloads/1637-  
Texto%20del%20art%C3%ADculo-3793-1-10-  
20210801%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/famri/Downloads/1637-Texto%20del%20art%C3%ADculo-3793-1-10-20210801%20(1).pdf)

Zavaleta T. (2020) “formalización de predio rurales en el Perú”

URL:

[https://www.youtube.com/watch?v=qdwK2V5ePZ0&t=1328s&ab\\_channel=CampusVirtual-UCT](https://www.youtube.com/watch?v=qdwK2V5ePZ0&t=1328s&ab_channel=CampusVirtual-UCT)

## **ANEXOS**

**Anexo N° 01. Matriz de categorización**

ÁMBITO TEMÁTICO	PROBLEMA DE INVESTIGACION	PREGUNTA DE INVESTIGACION	OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECIFICOS	CATEGORIAS	SUBCATEGORIAS
DERECHO A LA PROPIEDAD	La protección de la propiedad por parte de registros públicos.	¿De qué manera registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad?	Determinar la manera en que registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad.	(i) Examinar en el derecho nacional y comparado la protección que recibe el derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad.	Registros Públicos	Número de propiedades inscritas en zonas rurales de la Región La Libertad
				(ii) Determinar el número de propiedades en zonas rurales de la Región La Libertad, inscritas en registros públicos.	Derecho de propiedad en zonas rurales.	Derecho nacional y comparado.
				(ii) Evaluar los factores que conllevaron a la falta de formalidad en la inscripción de las propiedades, en zonas rurales de la Región La Libertad.		Factores para la falta de formalidad en la inscripción de la propiedad.

## VALIDACION DE INSTRUMENTO

### CARTA DE INVITACION N° 1

Trujillo, 23 de junio del 2022

Dra. Madelane Guanilo Delgado.

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

Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estoy realizando el trabajo de investigación cualitativo titulado: **“Registros Públicos y la protección del derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región la Libertad ”**

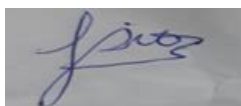
Con el fin de obtener el título profesional de Abogado.

La presente investigación tiene por finalidad investigar si la conformación de la mayoría de un grupo político en el congreso afecta este poder del estado, por lo que se deben realizar entrevistas cuyas preguntas conforman el instrumento de evaluación de investigación cualitativa, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona, por lo que **lo invitamos a colaborar con nuestra investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

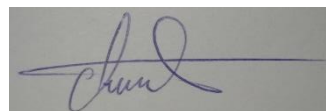
Seguras de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de evaluación mencionado, se le alcanza dicho instrumento motivo de evaluación con el formato que servirá para que usted pueda hacerme llegar sus apreciaciones para cada ítem del instrumento de investigación

Conocedoras de su alto espíritu altruista, agradezco por adelantado su colaboración.

Atentamente.



-----  
Rios Rosas Jesabel Jackeline



-----  
Diaz Velásquez Mythszu Lilibeth

## VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

### INSTRUCTIVO PARA Los ABOGADOS

**Indicación:** Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del Cuestionario de Entrevista, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

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

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

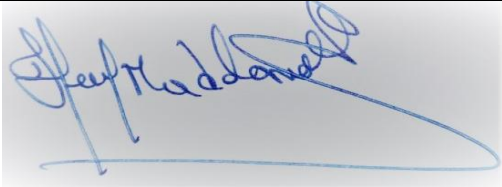
Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....  
...  
.....

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	GUANILO DELGADO, MADELANE
Grado Académico	DOCTORA
Mención	EN DERECHO
Firma	

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL EXPERTO			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. ¿Cree usted adecuada y suficiente la normativa nacional, respecto a formalización de zonas rurales? ¿Por qué?			X	
2. A su criterio: ¿Usted cree que las normas actuales respecto a saneamiento predial son eficaces? ¿por qué?			X	
3. ¿Conoce usted, normativa respecto a formalización predial en el derecho comparado y como se lleva a cabo su aplicación? Explique.			X	
4. ¿En la actualidad cree usted que existe preocupación por parte del estado por crear leyes y a su vez programas que contribuyen al crecimiento de formalización de zonas rurales? ¿Por qué?			X	
5. ¿Cuáles cree usted que serían los factores, por las cuales los propietarios no realizan el saneamiento predial y a su vez el registro respectivo?			X	
6. ¿Usted cree que existe deficiencia en la norma para la realización de formalización predial? Fundamente			X	
7. En su experiencia laboral, ¿cree usted que hay incapacidad o una mala praxis por parte de los registradores? Explique			X	
8. ¿Considera usted que el estado no ha adoptado políticas públicas de naturaleza social, que permitan que la propiedad sea adecuadamente registrada en zonas rurales?			X	
9. En su opinión, ¿Como influye el tema económico en los propietarios al momento de realizar el saneamiento predial?			X	

10. ¿Qué otros factores consideran usted que influyen en el saneamiento predial?			X	



## VALIDACION DE INSTRUMENTO

### CARTA DE INVITACION N° 1

Trujillo, 23 de junio del 2022

Dra. Brianda Niño Calderon.

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

Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estamos realizando el trabajo de investigación cualitativo titulado: **“Registros Públicos y la protección del derecho a la propiedad en zonas rurales de La Región La Libertad”**

Con el fin de obtener el título profesional de Abogado.

La presente investigación tiene por finalidad investigar la manera en que registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad, por lo que se deben realizar entrevistas cuyas preguntas conforman el instrumento de evaluación de investigación cualitativa, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona, por lo que **lo invitamos a colaborar con nuestra investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

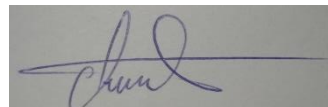
Seguras de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de evaluación mencionado, se le alcanza dicho instrumento motivo de evaluación con el formato que servirá para que usted pueda hacerme llegar sus apreciaciones para cada ítem del instrumento de investigación

Conocedoras de su alto espíritu altruista, agradezco por adelantado su colaboración.

Atentamente.



-----  
Rios Rosas Jesabel Jaqueline



-----  
Diaz Velásquez Mythszu Lilibeth

## VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

### INSTRUCTIVO PARA Los ABOGADOS

**Indicación:** Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del Cuestionario de Entrevista, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

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

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

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

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

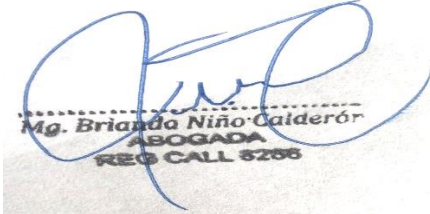
Recomendaciones:

.....

...

.....

...Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	Niño Calderon Brianda del Rocio
Grado Académico	Magister
Mención	Gestión Pública
Firma	 Mg. Brianda Niño Calderón ABOGADA REG CALL 5208

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL EXPERTO			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. ¿Cree usted adecuada y suficiente la normativa nacional, respecto a formalización de zonas rurales? ¿Por qué?			X	
2. A su criterio: ¿Usted cree que las normas actuales respecto a saneamiento predial son eficaces? ¿por qué?			X	
3. ¿Conoce usted, normativa respecto a formalización predial en el derecho comparado y como se lleva a cabo su aplicación? Explique.			X	
4. ¿En la actualidad cree usted que existe preocupación por parte del estado por crear leyes y a su vez programas que contribuyen al crecimiento de formalización de zonas rurales? ¿Por qué?			X	
5. ¿Cuáles cree usted que serían los factores, por las cuales los propietarios no realizan el saneamiento predial y a su vez el registro respectivo?			X	
6. ¿Usted cree que existe deficiencia en la norma para la realización de formalización predial? Fundamente			X	
7. En su experiencia laboral, ¿cree usted que hay incapacidad o una mala praxis por parte de los registradores? Explique			X	
8. ¿Considera usted que el estado no ha adoptado políticas públicas de naturaleza social, que permitan que la propiedad sea adecuadamente registrada en zonas rurales?			X	
9. En su opinión, ¿Como influye el tema económico en los propietarios al momento de realizar el saneamiento predial?			X	

10. ¿Qué otros factores consideran usted que influyen en el saneamiento predial?			X	
--	--	--	---	--

## VALIDACION DE INSTRUMENTO

### CARTA DE INVITACION N° 1

Trujillo, 23 de junio del 2022

**Dr. Salinas Ruiz Henry Eduardo**

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

Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estamos realizando el trabajo de investigación cualitativo titulado: **“Registros Públicos y la protección del derecho a la propiedad en zonas rurales de La Región La Libertad”**


Con el fin de obtener el título profesional de Abogado.

La presente investigación tiene por finalidad investigar la manera en que registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad, por lo que se deben realizar entrevistas cuyas preguntas conforman el instrumento de evaluación de investigación cualitativa, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona, por lo que **lo invitamos a colaborar con nuestra investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

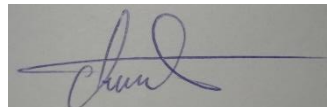
Seguras de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de evaluación mencionado, se le alcanza dicho instrumento motivo de evaluación con el formato que servirá para que usted pueda hacerme llegar sus apreciaciones para cada ítem del instrumento de investigación

Conocedoras de su alto espíritu altruista, agradezco por adelantado su colaboración.

Atentamente.



-----  
Rios Rosas Jesabel Jackeline



-----  
Diaz Velásquez Mythszu Lilibeth

## VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

### INSTRUCTIVO PARA Los ABOGADOS

**Indicación:** Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del Cuestionario de Entrevista, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

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

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


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

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....  
...  
.....

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	Salinas Ruiz Henry Eduardo
Grado Académico	Doctor
Mención	Gestión Pública y Gobernabilidad
Firma	

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL EXPERTO			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. ¿Cree usted adecuada y suficiente la normativa nacional, respecto a formalización de zonas rurales? Explique su respuesta.			x	
2. A su criterio: ¿Usted cree que las normas actuales respecto a saneamiento predial son eficaces? Explique su respuesta.			x	
3. ¿Conoce usted, normativa respecto a formalización predial en el derecho comparado y como se lleva a cabo su aplicación? Explique su respuesta.			x	
4. ¿En la actualidad cree usted que existe preocupación por parte del estado por crear leyes y a su vez programas que contribuyen al crecimiento de formalización de zonas rurales? Explique su respuesta.			x	
5. ¿Cuáles cree usted que serían los factores, por las cuales los propietarios no realizan el saneamiento predial y a su vez el registro respectivo? Explique su respuesta.			x	
6. ¿Usted cree que existe deficiencia en la norma para la realización de formalización predial? Explique su respuesta.			x	
7. En su experiencia laboral, ¿cree usted que hay incapacidad o una mala praxis por parte de los registradores? Explique su respuesta.			x	
8. ¿Considera usted que el estado no ha adoptado políticas públicas de naturaleza social, que permitan que la propiedad sea adecuadamente registrada en zonas rurales? Explique su respuesta.			x	

9. En su opinión, ¿Como influye el tema económico en los propietarios al momento de realizar el saneamiento predial? Explique su respuesta.			x	
10. ¿Qué otros factores consideran usted que influyen en el saneamiento predial? Explique su respuesta.			x	



**ANEXO N°3 GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL**

**Objetivo N°1:** Examinar en el derecho nacional y comparado la protección que recibe el derecho a la propiedad en zonas rurales.

<b>DERECHO COMPARADO</b>	<b>NORMA</b>	<b>SITUACION JURIDICA</b>	<b>MEDIDAS ADOPTADAS RESPECTO A LA PROTECCION QUE RECIBE EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN ZONAS RURALES.</b>

**Objetivo N°2:** Determinar el número de propiedades en zonas rurales inscritas en registros públicos.

<b>PROPIEDADES INSCRITAS EN ZONAS RURALES</b>				
<b>PROVINCIA</b>	<b>DISTRITO</b>	<b>N° DE TITULOS</b>	<b>AÑO</b>	<b>INSTITUCION A CARGO</b>

ANEXO N° 4

ENTREVISTA

TÍTULO: “Registros Públicos y la protección del derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región la Libertad”

I. Datos generales de los investigadores entrevistado (a):

Fecha: ..... Hora: .....

Lugar: .....

Entrevistadores: .....

Entrevistado: .....

Edad: ..... Género: .....

Puesto: .....

II. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

OBJETIVO GENERAL: Determinar la manera en que registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Examinar en el derecho nacional y comparado la protección que recibe el derecho a la propiedad en zonas rurales.

1. ¿Cree usted adecuada y suficiente la normativa nacional, respecto a formalización de zonas rurales? ¿Por qué?

---

---

---

---

---

---

2. A su criterio: ¿Usted cree que las normas actuales respecto al saneamiento predial son eficaces? ¿por qué?

---

---

---

---

---

---

3. ¿Conoce usted, normativa respecto a formalización predial en el derecho comparado y como se lleva a cabo su aplicación? Explique.

---

---

---

---

---

---

4. ¿En la actualidad cree usted que existe preocupación por parte del estado por crear leyes y a su vez programas que contribuyen al crecimiento de formalización de zonas rurales? ¿Por qué?

---

---

OBJETIVO ESPECÍFICO 3: Evaluar los factores que conllevaron a la falta de formalidad en la inscripción de las propiedades en zonas rurales

5. ¿Cuáles cree usted que serían los factores, por las cuales los propietarios no realizan el saneamiento y a su vez el registro respectivo?

---

---

---

6. ¿Usted cree que existe deficiencia en la norma para la realización de formalización predial? Explique

---

---

---

---

7. En su experiencia laboral, ¿cree usted que hay incapacidad o una mala praxis por parte de los registradores? Explique

---

---

---

8. ¿Considera usted que el estado no ha adoptado políticas públicas de naturaleza social, que permitan que la propiedad sea adecuadamente registrada en zonas rurales? Explique

---

---

---

9. En su opinión, ¿Como influye el tema económico en los propietarios al momento de realizar el saneamiento predial?

---

---

---

---

10. ¿Qué otros factores consideran usted que influyen en el saneamiento predial?

---

---

---

OBSERVACIONES:

---

---

---

Es menester, agradecerle por su participación en la aplicación del presente instrumento de investigación.

**ANEXO N° 4**

**ENTREVISTA**

**TÍTULO:** "Registros Públicos y la protección del derecho a la propiedad en zonas rurales"

**I. Datos generales de los investigadores entrevistado (a):**

Fecha: 21/9/2022 Hora: 7.00pm

Lugar: Lima,

Entrevistadores: .....

Entrevistado: Liliana Núñez Arestegui

Edad: 53 años Género: Femenino

Puesto: Registadora Pública

**II. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.



**OBJETIVO GENERAL:** Determinar la manera en que registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1:** Examinar en el derecho nacional y comparado la protección que recibe el derecho a la propiedad en zonas rurales.

1. ¿Cree usted que es adecuada y suficiente la normativa nacional, respecto a formalización de zonas rurales? ¿Por qué?

No, no son suficientes las normas  
actuales sobre formalización de  
predios rurales; en razón de que  
existen muchos problemas por ser,  
como: el derecho de propiedad,  
y rectificaciones de áreas, y son  
zonas alejadas donde es difícil el acceso.

2. A su criterio: ¿Usted cree que las normas actuales respecto al saneamiento predial son eficaces? ¿por qué?

No; en un sentido general; hay normas que regulan el saneamiento, pero son complejas y con altos costos para confeccionar los planos y demás documentos que se requieren.

3. ¿Conoce usted, normativa respecto a formalización predial en el derecho comparado y como se lleva a cabo su aplicación? Explique.

En España existen normas de formalización de predios más eficientes, basadas en su catastro urbano y rural nacional; se toman ortofotos y se inscribe en base a ese catastro permitiendo que los predios se vean en el Registro.

4. ¿En la actualidad cree usted que existe preocupación por parte del estado por crear leyes y a su vez programas que contribuyen al crecimiento de formalización de zonas rurales? ¿Por qué?

No; puesto que las normas que emite para saneamiento, no se cumplen, son procesos lentos y de difícil acceso para las personas. Antes existía el PETI que estaba a cargo de saneamiento masivo, ya no existe.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 3:** Evaluar los factores que conllevaron a la falta de formalidad en la inscripción de las propiedades en zonas rurales

5. ¿Cuáles cree usted que serían los factores, por los cuales los propietarios no realizan el saneamiento y a su vez el registro respectivo?

La cultura de los pobladores de las zonas rurales está basada en la confianza, en la palabra, no en lo escrito, menos en el Registro. No conocen las normas de Saneamiento y si las conocen, les resulta casi imposible de acceder a estos procesos.

6. ¿Usted cree que existe deficiencia en la norma para la realización de formalización predial? Explique

Actualmente sí, al desaparecer el P.E.T.T. Proyecto Especial de Titulación de Tierras, no existe un ente que vea por el saneamiento masivo ni persona. Las Regiones han asumido esa labor y no están preparadas para ello; dilatan los trámites y no salen al campo a sanear.

7. En su experiencia laboral, ¿cree usted que hay incapacidad o una mala praxis por parte de los registradores? Explique

No, por nada, ya que el Saneamiento sucede fuera del Registro, Los



Registradores Solo inscribimos lo que presentan al Registro no somos parte del saneamiento de los predios rurales; observamos Las defectos de los títulos, pero subsanados estos, se inscriben.

8. ¿Considera usted que el Estado no ha adoptado políticas públicas de naturaleza social, que permitan que la propiedad sea adecuadamente registrada en zonas rurales? Explique

Las intenta regular, emitiendo leyes y otras normas legales para sanear y titular los predios rurales, pero no existe un ente encargado de esta labor. Las Regiones no han cumplido esa labor, no cuentan con personal preparado, ni salen al campo a sanear, como lo hacía el PETI.

9. En su opinión, ¿Como influye el tema económico en los propietarios al momento de realizar el saneamiento predial?

Muchos no cuentan con medios económicos para pagar un ingeniero que les haga los planos, hay un costo ahí quedan asumir, luego en los Regímenes, deben pagar por sus expedientes, otro costo. Se requiere nuevamente un saneamiento gratuito de los predios Rurales.

10. ¿Qué otros factores consideran usted que influyen en el saneamiento predial?

La Faltade inscripción de las transferencias de los predios rurales, el PETT hizo saneamiento, pero luego nuevamente se informalizó estos predios, vendieron y no inscribieron o fallecieron y no inscribieron a los herederos, es decir Faltade cultura Registral a estas zonas Rurales.

**OBSERVACIONES:**

Los predios rurales, tienen otra problemática y realidad, distinta a las zonas urbanas; requiere un tratamiento distinto, para sanear sus propiedades y ayuda del Estado para ello. Un ente como hubo antes encargado de ~~el~~ saneamiento es necesario y además ir al campo, no esperar esos Ciudadanos vengan a la ciudad a Sanear.

Es menester, agradecerle por su participación en la aplicación del presente instrumento de investigación.

  
LILIANA VICTORIA NUÑEZ ARESTEGUI  
Registrador Público  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

DNI: 29552128

## ENTREVISTA

**TÍTULO:** “Registros Públicos y la protección del derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad”

**I. Datos generales de los investigadores entrevistado (a):**

**Fecha:** ....03 de octubre del 2022..... **Hora:** .....10:15 am.....

**Lugar:** Trujillo.....

**Entrevistadores:** Mythszu Lilibeth Díaz Velásquez Y Rios Rosas jesabel Jackeline

**Entrevistado:** Jonathan Omar Aguilar Benites.....

**Edad:** .....37 años..... **Género:** ....Masculino.....

**Puesto:** Asesor Legal.....

**II. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar la manera en que registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1:** examinar en el derecho nacional y comparado la protección que recibe el derecho a la propiedad en zonas rurales de La Libertad

1 ¿Cree usted que es adecuada y suficiente la normativa nacional, respecto a formalización de zonas rurales? ¿Por qué?

Bueno, según a la pregunta, tengo entendido que es adecuada pero no suficiente la normativa nacional ya que puedan existir más adelante, un conjunto de puntos de vista que puedan generar mayores demandas de casos referidos al saneamiento físico legal y formalización de predios rurales, sin embargo, es una excelente iniciativa para poder mejorar los lineamientos o directrices para su regulación en la sociedad.

2 A su criterio: ¿Usted cree que las normas actuales respecto al saneamiento predial son eficaces? ¿por qué?

Según a la pregunta, yo pienso que toda nueva norma que se crea busca lograr una adecuada solución en los problemas que siempre existen en nuestra sociedad, debe ser considerada eficaz, sin embargo, es propicio mencionar y resaltar que una norma puede estar bien planteada pero si da como resultados negativos o perjudiciales a la sociedad, no debería ser considerado como eficaz y/o viceversa; pero este nuevo decreto sobre el saneamiento predial rural para mi es muy buena por el simple hecho que procederán tanto de oficio, previendo que la Entidad deberá iniciar campañas de regularización de propiedad dentro de su jurisdicción, como a solicitud de parte.

3 ¿Conoce usted, normativa respecto a formalización predial en el derecho comparado y como se lleva a cabo su aplicación? Explique.

Sobre dicha pregunta no tengo conocimiento amplio del tema si existe normativas en el derecho comparado sobre el tema del saneamiento físico legal sobre predios rurales y del cual deberían señalarse para poder conocer y aprender más sobre estos temas de suma importancia hacia la población

---

---

4 ¿En la actualidad cree usted que existe preocupación por parte del estado por crear leyes y a su vez programas que contribuyen al crecimiento de formalización de zonas rurales? ¿Por qué?

Yo tengo entendido que el Estado debería tener preocupación cuando se toman o se hablan sobre dichos temas que son de suma importancia, sin embargo, aún faltan muchas cosas por el cual debería entrar en conversaciones entre nuestras autoridades. A pesar de que se estableció una nueva reforma en los temas de formalización de zonas rurales en el país y del cual yo estoy conforme de ello, pero aun creo yo que se debe afianzar y regular mucho más lo mismo para crear un país con una adecuada preocupación en temas rurales.

---

---

**OBJETIVO ESPECÍFICO 3:** evaluar los factores que conllevaron a la falta de formalidad en la inscripción de las propiedades en zonas rurales de la Región La Libertad.

5 ¿Cuáles cree usted que serían los factores, por las cuales los propietarios no realizan el saneamiento y a su vez el registro respectivo?

Bueno, yo pienso que existen varios factores que hubieran pasado sobre el tema pero tengo entendido que algunos factores por los cuales hayan surgido serian, por ejemplo; desconocimiento amplio del tema a tratar, desconfianza de los pobladores hacia los registros públicos de dichos sectores por algún acto o acontecimiento adverso, falta de recursos de comunicación sobre los temas de saneamiento rural, cuando sucedió el tema de la pandemia también hubiera sido la paralización del recibo de casos sobre el tema referido, etc.

---

---

6 ¿Usted cree que existe deficiencia en la norma para la realización de formalización predial? Explique

Pienso de que no existe alguna deficiencia sobre la aparición de dicho reglamento ya que en dicha norma específica de manera clara los diversos procedimientos que se basan sobre la **regulación de las actuaciones y etapas de los procedimientos de saneamiento físico legal** tanto para terrenos públicos como privados,

7 En su experiencia laboral, ¿cree usted que hay incapacidad o una mala praxis por parte de los registradores? Explique

Sobre dicho tema que se está enfocando, pienso que ninguno de los dos motivos ya que esto se ha dado con motivo a que no hubo algún tratamiento legal por parte de los registros públicos sobre predios rurales, mayormente han existido dicha regulación para predios urbanos que hasta en la actualidad se conocen pero para la regulación de predios rurales y/o rústicos se está haciendo énfasis para que los pobladores de los predios alejados de la urbe puedan conocer las ventajas de dicha

norma y además puedan acceder a estos tipos de registros en pro de sus respectivas familias que por mucho tiempo han requerido de dicha ayuda legal.\_\_\_\_\_

- 8 ¿Considera usted que el Estado no ha adoptado políticas públicas de naturaleza social, que permitan que la propiedad sea adecuadamente registrada en zonas rurales? Explique

Creo que sí, que el propio Estado no haya adoptado dichas políticas públicas sobre el registro de los predios rurales ya que como en la actualidad estamos en una crisis generalizada por culpa de la aparición de la corrupción, muchos de nuestros congresistas y/o autoridades no se han enfocado en el actuar sobre estos temas de relevancia nacional y por el cual se ha visto en muchos casos que las personas de dichos pueblos han estado olvidados en la defensa de sus derechos a pesar que nuestra carta magna el Estado defiende la propiedad privada y eso debería de ser reflejado en la práctica.

---

---

- 9 En su opinión, ¿Cómo influye el tema económico en los propietarios al momento de realizar el saneamiento predial?

Según mi opinión personal, el tema económico si influye mucho en ello, sin embargo, no debemos dejar pasar de lado el tema que como es un tema referido a los predios rurales, muchos pobladores de dichas zonas son personas de calidad humildes y que se mantienen producto de sus labores agrícolas y ganado y de los cuales la mayoría de ellos no tienen alguna economía realmente adecuada y suficiente para poder acceder a realizar dicho saneamiento predial en sus respectivas áreas y es por ello que el Estado a través de sus autoridades, no permiten establecer una adecuada regulación sobre el tema.

---

---

- 10 ¿Qué otros factores consideran usted que influyen en el saneamiento predial?

Bueno, otros factores que se podría considerar dentro de un saneamiento predial a parte del económico, sería el social, legal, administrativo, gestión pública, registros públicos, etc.

---

---

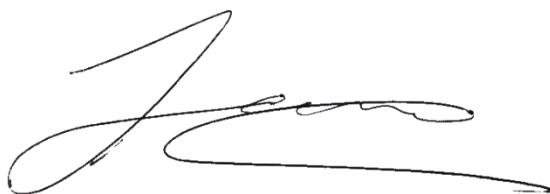
**OBSERVACIONES:**

No hay ninguna observación, sino lo que quiero es poder agradecer a las personas que han realizado dicha entrevista ya que es muy bueno que puedan conocer la verdadera situación que pasan los pobladores de los predios rurales ya que día a día luchan por lograr un mejor mañana en la defensa de sus derechos ya que veces no \_\_\_\_\_ son escuchados. \_\_\_\_\_

---

---

Es menester, agradecerle por su participación en la aplicación del presente instrumento de investigación.



N° CALL: 012129

## **ENTREVISTA**

**TÍTULO:** “Registros Públicos y la protección del derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad”

### **III. Datos generales de los investigadores entrevistado (a):**

**Fecha:** 04 DE OCTUBRE DEL 2022. **Hora:** 10 PM.

**Lugar:** TRUJILLO.

**Entrevistadores:** DIAZ VELASQUEZ MYTHSZU LILBETH Y RIOS ROSAS JESABEL JACKELINE.

**Entrevistado:** MARCO CARBAJAL CARBAJAL.

**Edad:** 48 AÑOS **Género:** MASCULINO.

**Puesto:** ABOGADO EN EJERCICIO.

### **IV. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar la manera en que registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1:** examinar en el derecho nacional y comparado la protección que recibe el derecho a la propiedad en zonas rurales de La Libertad

**1.- ¿Cree usted que es adecuada y suficiente la normativa nacional, respecto a formalización de zonas rurales? ¿Por qué?**

NO CONOZCO AL DETALLE LA LEGISLACIÓN NACIONAL SOBRE LA MATERIA, PERO HASTA DONDE RECUERDO EL COFOPRI O EL PETT ERAN LAS ENTIDADES QUE TENIAN A SU CARGO LA FORMALIZAR DE LA PROPIEDAD RURAL. SIN PERJUICIO DE ELLO, RECUERDO QUE EXISTIA UN PROCEDIMIENTO DE TITULACIÓN DE ESTE TIPO DE PREDIOS, SIN EMBARGO, POR LA INFORMALIDAD PROPIA DE ESTE TIPO DE



PROCEDIMIENTO QUE EN PRINCIPIO NO ESTA MAL QUE SEA ASÍ, AUNADO A LA LIGEREZA DE LOS FUNCIONARIOS DESTINADOS A APLICARLOS, ALGUNAS VECES SE TERMINABAN DECLARANDO PROPIETARIOS A QUIENES NO LO ERAN. Y DE ESE MODO, EN LUGAR DE SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA FALTA DE TITULACIÓN TERMINABAN GENERANDO CONFLICTOS QUE LUEGO TENIAN QUE SER SOLUCIONADOS EN EL PODER JUDICIAL.

CREO QUE MAS QUE TRATARSE DE UN PROBLEMA DE LEYES, QUE SUPONGO PUEDE EXISTIR, EL PROBLEMA ES COMO HACER QUE LAS LEYES EXISTENTES SE APLIQUEN CORRECTAMENTE.

**2.- A su criterio: ¿Usted cree que las normas actuales respecto al saneamiento predial son eficaces? ¿por qué?**

EN CIERTA MEDIDA SI, PUES PERMITE FORMALIZAR EL DERECHO DE PROPIEDAD A FAVOR DE LOS POSEEDORES DE LAS TIERRAS QUE VIENEN EXPLOTANDOLAS POR AÑOS; LO QUE A LA POSTRE LES PERMITE, ENTRE OTROS BENEFICIOS, SER SUJETOS DE CRÉDITO POR EJEMPLO.

**3.- ¿Conoce usted, normativa respecto a formalización predial en el derecho comparado y como se lleva a cabo su aplicación? Explique.**

NO CONOZCO.

**4.- ¿En la actualidad cree usted que existe preocupación por parte del estado por crear leyes y a su vez programas que contribuyen al crecimiento de formalización de zonas rurales? ¿Por qué?**

HACE TIEMPO QUE YA NO ESCUCHO SOBRE CAMPAÑAS REALIZADAS POR COFOPRI. QUIZA ELLO SEA PORQUE EN LA CIUDAD COMO ES TRUJILLO POCO DE ELLO SE CONOCE. PERO SUPONGO QUE LA ZONA RURAL CONTINUAN CON ESTOS PROCEDIMIENTOS.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 3:** evaluar los factores que conllevan a la falta de formalidad en la inscripción de las propiedades en zonas rurales de la Región La Libertad.

**5 ¿Cuáles cree usted que serían los factores, por las cuales los propietarios no realizan el saneamiento y a su vez el registro respectivo?**

BASICAMENTE LA INFORMALIDAD QUE ES MUY PROPIA DE NUESTRA SOCIEDAD, AUNADO A LA FALTA DE INFORMACIÓN SOBRE LA EXISTENCIA

DE ESTE TIPO DE PROCEDIMIENTOS. LA EDUCACIÓN Y EL BAJO NIVEL CULTURAL DE LAS PERSONAS DE LAS ZONAS RURALES TAMBIEN JUEGAN UN ROL PREPONDERANTE PARA ESTA FALTA DE SANEAMIENTO.

**6.- ¿Usted cree que existe deficiencia en la norma para la realización de formalización predial? Explique**

NO CONOZCO AL DETALLE ESTAS NORMAS, PERO ESTE TIPO DE PROCEDIMIENTOS DATAN DE LA DECADA DEL 90, PUES FUJIMORI FUE QUIEN LOS IMPLEMENTO. POR TANTO, CREO QUE DESDE ESA FECHA HASTA LA ACTUALIZADAD SE HA AVANZADO CONSIDERABLEMENTE. QUIZA NO SEA LO SUFICIENTE. PERO DEBERIA ANALIZARSE SI LAS DEFICIENCIAS ES UN PROBLEMA DE NORMAS, O DE PRESUPUESTO PARA IMPLIMENTARLAS.

**7.- En su experiencia laboral, ¿cree usted que hay incapacidad o una mala praxis por parte de los registradores? Explique**

LA PREGUNTA ES MUY AMPLIA, PERO SUPONGO QUE ESTA REFERIDA A LO RELACIONADO CON LAS INSCRIPCIONES DEL SEANEAMIENTO DE PREDIOS RURALES. SI ASI FUERA, EN MI EXPERIENCIA PROFESIONAL, CREO QUE MAS QUE INCAPACIDAD (PUES LA PERFECCIÓN NO EXISTE), LO QUE HAY ES MALA PRAXIS DE PARTE DE CIERTOS REGISTRADORES AL MOMENTO DE CALIFICAR LOS TITULOS.

**8.- ¿Considera usted que el Estado no ha adoptado políticas públicas de naturaleza social, que permitan que la propiedad sea adecuadamente registrada en zonas rurales? Explique**

NO CONOZCO MUCHO SOBRE ESTE TEMAS, PERO CREO QUE LO DE COFOPRI SI CONSTITUYÓ UNA POLÍTICA PÚBLICA, PUES SE TRATÓ DE UN PROYECTO EMPUJADO DESDE EL GOBIERNO, CON FINES SOCIALES Y SOSTENIDO EN EL TIEMPO.

**9.- En su opinión, ¿Como influye el tema económico en los propietarios al momento de realizar el saneamiento predial?**

PIENSO QUE MUCHAS VECES PUEDE SER UNA LIMITANTE PARA INICIAR ESTE TIPO DE PROCEDIMIENTOS, BASICAMENTE PORQUE LOS POSEEDORES DE LOS PREDIOS RURALES SON PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS ECONOMICOS Y LOS COSTOS SUPONGO SON CONSIDERABLES (PAGO DE INGENIEROS, PERITOS, TASAS ADMINJISTRATIVAS, ETC)

**10.- ¿Qué otros factores consideran usted que influyen en el saneamiento predial?**

BASICAMENTE PARA MI, SON LOS SEÑALADOS EN LOS PUNTOS ANTERIORES.

**OBSERVACIONES:**

NINGUNA.

Es menester, agradecerle por su participación en la aplicación del presente instrumento de investigación.



MARCO CARBAJAL CARBAJAL  
ABOGADO  
C.A.L.L. N° 2231

Correo electrónico personal: [mjcarbajal73@hotmail.com](mailto:mjcarbajal73@hotmail.com)

**ANEXO N° 4**

**ENTREVISTA**

**TÍTULO: "Registros Públicos y la protección del derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad"**

**I. Datos generales de los investigadores entrevistado (a):**

Fecha: 14-10-2022 Hora: .....

Lugar: .....

Entrevistadores: .....

Entrevistado: Diana Margarita Velarde Aguilar

Edad: ..... Género: .....

Puesto: Gerente de Administración Tabulona-MDCB

**II. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar la manera en que registros públicos protegen el derecho a la propiedad en zonas rurales.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1:** examinar en el derecho nacional y comparado la protección que recibe el derecho a la propiedad en zonas rurales de La Libertad

1¿Cree usted que es adecuada y suficiente la normativa nacional, respecto a formalización de zonas rurales? ¿Por qué?

No es suficiente, puesto que la Normativa es tan rígida que no da muchas opciones para que se cumpla con los requisitos para la formalización de zonas Rurales.

2 A su criterio: ¿Usted cree que las normas actuales respecto al saneamiento predial son eficaces? ¿por qué?

NO, porque se evidencia bastante informalidad aun de predios rurales.

3 ¿Conoce usted, normativa respecto a formalización predial en el derecho comparado y como se lleva a cabo su aplicación? Explique.

Tengo entendido que en Ecuador al tramite para la titulación de predios rurales, es mediante la presentación de adjudicación en la ventanilla Unica de la dirección Distrital respectiva, adjuntando la documentación correspondiente. Entregar el comprobante de pago, realizado por concepto de Arrengo.

4 ¿En la actualidad cree usted que existe preocupación por parte del estado por crear leyes y a su vez programas que contribuyen al crecimiento de formalización de zonas rurales? ¿Por qué?

No, puesto que se mencionado existe bastante informalidad aun respecto a predios rurales en el norte del país.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**OBJETIVO ESPECÍFICO 3:** evaluar los factores que conllevaron a la falta de formalidad en la inscripción de las propiedades en zonas rurales de la Región La Libertad.

5 ¿Cuáles cree usted que serían los factores, por las cuales los propietarios no realizan el saneamiento y a su vez el registro respectivo?

La Demora en el trámite y la falta de capacitación en este tipo de trámites.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

6 ¿Usted cree que existe deficiencia en la norma para la realización de formalización predial? Explique

Lo que falta es ampliar normativa y capacitar a la población, por ende existe deficiencia.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

7 En su experiencia laboral, ¿cree usted que hay incapacidad o una mala praxis por parte de los registradores? Explique



En algunas cosas sí, he visto errores que cometen los registradores al inscribir los predios, desde la calificación de los documentos adjuntados hasta errores de tipo, que perjudican al ciudadano.

- 8 ¿Considera usted que el Estado no ha adoptado políticas públicas de naturaleza social, que permitan que la propiedad sea adecuadamente registrada en zonas rurales? Explique

No he tomado conocimiento que dentro de los últimos 5 años se haya emitido políticas públicas en beneficio de naturaleza social y que se esté ejecutando actualmente.

- 9 En su opinión, ¿Cómo influye el tema económico en los propietarios al momento de realizar el saneamiento predial?

El tema económico influye bastante, puesto que en nuestra realidad social demuestramos que las personas prefieren estar en la informalidad por los montos que se tienen que pagar para los trámites de formalización.

10 ¿Qué otros factores consideran usted que influyen en el saneamiento predial?

El desconocimiento de los ciudadanos en el trámite o lo burocrático que son las autoridades para hacer los saneamientos.

**OBSERVACIONES:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

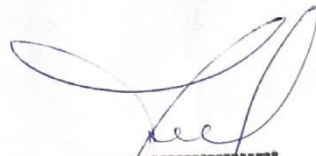
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Es menester, agradecerle por su participación en la aplicación del presente instrumento de investigación.



Diana M. Velarde Avalos  
ABOGADA  
REG. CALL 7596



**ANEXO N° 4**

**ENTREVISTA**

**TÍTULO:** "Registros Públicos y la protección del derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad"

**I. Datos generales de los investigadores entrevistado (a):**

**Fecha:** 18-10-22 **Hora:** .....

**Lugar:** Trujillo .....

**Entrevistadores:** Diaz Velasquez Mythsú Ros Pisco Jackeline .....

**Entrevistado:** Dora Nery Huamante .....

**Edad:** 33 **Género:** Femenino .....

**Puesto:** abogada .....

**II. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar la manera en que registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1:** examinar en el derecho nacional y comparado la protección que recibe el derecho a la propiedad en zonas rurales de La Libertad

1¿Cree usted que es adecuada y suficiente la normativa nacional, respecto a formalización de zonas rurales? ¿Por qué?

Si, porque la formalización de predios en zonas rurales está normado en la ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales. No obstante, muchas veces hay predios que no se pueden inscribir debido a que sus poseedores hacen uso de ellas pero no tienen documento que avale su propiedad.

2 A su criterio: ¿Usted cree que las normas actuales respecto al saneamiento predial son eficaces? ¿por qué?

No, porque hay supuestos fácticos que no están contemplados en la norma.

3 ¿Conoce usted, normativa respecto a formalización predial en el derecho comparado y como se lleva a cabo su aplicación? Explique.

No.

4 ¿En la actualidad cree usted que existe preocupación por parte del estado por crear leyes y a su vez programas que contribuyen al crecimiento de formalización de zonas rurales? ¿Por qué?

No debido a que el estado no insiste en difundir los beneficios de la normalización de predios.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**OBJETIVO ESPECÍFICO 3:** evaluar los factores que conllevaron a la falta de formalidad en la inscripción de las propiedades en zonas rurales de la Región La Libertad.

5 ¿Cuáles cree usted que serían los factores, por los cuales los propietarios no realizan el saneamiento y a su vez el registro respectivo?

- Por desconocimiento de la normatividad de formalización.

- Muchas veces ocurren desplazarse de diversos lugares para lograr la formalización de predios rurales.

6 ¿Usted cree que existe deficiencia en la norma para la realización de formalización predial? Explique

Sí, no dan facilidades para inscribir predios por tracto sucesivo debido a que hay vacíos en las normas de formalización. Por ejemplos los predios de Enace.

7 En su experiencia laboral, ¿cree usted que hay incapacidad o una mala praxis por parte de los registradores? Explique



Las personas encargados de registro de predios no brindan la información necesario respecto a consultas para inscribir predios ya sean rurales o urbanos.

- 8 ¿Considera usted que el Estado no ha adoptado políticas públicas de naturaleza social, que permitan que la propiedad sea adecuadamente registrada en zonas rurales? Explique

Desconosco

- 9 En su opinión, ¿Como influye el tema económico en los propietarios al momento de realizar el saneamiento predial?

Cuando un propietario no tiene solvencia económica no puede realizar los pagos para inscribir sus predios y por ello muchas veces sus predios solo lo avalan por documentos simples como una constancia de posesión o por algún documento que los da el jefe del grupo

10 ¿Qué otros factores consideran usted que influyen en el saneamiento predial?

- Factores sociales  
- Factores económicos

**OBSERVACIONES:**

---

---

---

---

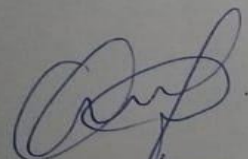
---

---

---

---

Es menester, agradecerle por su participación en la aplicación del presente instrumento de investigación.

  
Dubelina Nuñez  
Huamanta.

**ANEXO N° 4**

**ENTREVISTA**

**TÍTULO:** "Registros Públicos y la protección del derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad"

**I. Datos generales de los investigadores entrevistado (a):**

**Fecha:** 15/10/2022 **Hora:** 9:00 am

**Lugar:** Municipalidad distrital de Casa Grande

**Entrevistadores:**

**Entrevistado:** Lilyam Esther Cobian Gonzalez

**Edad:** **Género:**

**Puesto:** Sub Gerencia de Asesoría Jurídica

**II. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar la manera en que registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1:** examinar en el derecho nacional y comparado la protección que recibe el derecho a la propiedad en zonas rurales de La Libertad

1. ¿Cree usted que es adecuada y suficiente la normativa nacional, respecto a formalización de zonas rurales? ¿Por qué?

La normativa que existe si es adecuada, pero lamentablemente no es aplicada con eficacia por las entidades estatales

- 
- 
- 2 A su criterio: ¿Usted cree que las normas actuales respecto al saneamiento predial son eficaces? ¿por qué?

Resultan no ser eficaces, por motivo de que muchas veces las competencias estatales de adjudicación de predios se encuentran dispersas y se superponen entre ellas a lo que se suma un deficiente nivel de coordinaciones interinstitucional

- 3 ¿Conoce usted, normativa respecto a formalización predial en el derecho comparado y como se lleva a cabo su aplicación? Explique.

No

- 4 ¿En la actualidad cree usted que existe preocupación por parte del estado por crear leyes y a su vez programas que contribuyen al crecimiento de formalización de zonas rurales? ¿Por qué?

La preocupación la hacen notas, pero los esfuerzos realizados por la formalización no son del todo eficaces, como ejemplo tenemos que el 30% de propiedades en el Perú aún no están inscritas en el registro.



---

---

---

**OBJETIVO ESPECÍFICO 3:** evaluar los factores que conllevaron a la falta de formalidad en la inscripción de las propiedades en zonas rurales de la Región La Libertad.

5 ¿Cuáles cree usted que serían los factores, por los cuales los propietarios no realizan el saneamiento y a su vez el registro respectivo?

La falta de inscripción registral se da entre otros motivos, desde la década de los 70' en la que, el estado llevo a cabo el proceso de reforma agraria, como consecuencia de ello una gran cantidad de predio agrícolas fueron expropiados y adjudicados nuevamente, sin embargo en muchos casos estas adjudicaciones no fueron inscritas en el registro donde aun figuran como titulares los antiguos propietarios.

6 ¿Usted cree que existe deficiencia en la norma para la realización de formalización predial? Explique

Si, y es debido a que existen gran cantidad de normas que regulan el derecho la propiedad y lo diseminadas que se encuentran ocasionan dificultades; las múltiples instituciones de los distintos niveles tienen competencias respecto al saneamiento lo que ocasiona un sistema desordenado e inseguro.

7 En su experiencia laboral, ¿cree usted que hay incapacidad o una mala praxis por parte de los registradores? Explique



---

---

---

---

---

---

---

---

- 8 ¿Considera usted que el Estado no ha adoptado políticas públicas de naturaleza social, que permitan que la propiedad sea adecuadamente registrada en zonas rurales? Explique

No las has adaptado, ya que existe una muy baja preocupación por las acciones de actualización del catastro a nivel nacional e implementación de herramientas tecnológicas y como consecuencia muchas veces implica conflictos con terceros y problemas de explotación efectiva del bien.

- 9 En su opinión, ¿Como influye el tema económico en los propietarios al momento de realizar el saneamiento predial?

Influye de manera negativa, debido a que por falta de información catastral el administrador incurre en procesos judiciales largos y costosos en donde se define su propiedad

---

---

---

---

10 ¿Qué otros factores consideran usted que influyen en el saneamiento predial?

Que el poseionario debe acreditar que se ha poseído a  
ducta, pública, continua y pacíficamente el predio por  
un periodo mayor a un año, que debe contar con las  
pruebas necesarias de explotación del bien, acceso oportuno  
y seguro a la información geográfica del registro  
de predios, que se realice un diagnóstico técnico  
legal previo.

**OBSERVACIONES:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Es menester, agradecerle por su participación en la aplicación del presente instrumento de investigación.

  
Lilyan E. Cobián Gonzales  
ABOGADA  
CALL. 4444

**ANEXO N° 4**

**ENTREVISTA**

**TÍTULO:** "Registros Públicos y la protección del derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad"

**I. Datos generales de los investigadores entrevistado (a):**

Fecha: 03/11/2022 Hora: 09:44 am

Lugar: Casa Grande

Entrevistadores: \_\_\_\_\_

Entrevistado: Elizabeth Cristina Santos Naravina

Edad: 37 años Género: femenino

Puesto: Sub Gerente de Recursos Humanos

**II. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar la manera en que registros públicos protege el derecho a la propiedad en zonas rurales.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1:** examinar en el derecho nacional y comparado la protección que recibe el derecho a la propiedad en zonas rurales de La Libertad

1¿Cree usted que es adecuada y suficiente la normativa nacional, respecto a formalización de zonas rurales? ¿Por qué?

No, porque al derogar el decreto Supremo 032-2008 se dejó sin contenido a la independencia de predios rústicos en cuanto a los requisitos que la fundamentan.

2 A su criterio: ¿Usted cree que las normas actuales respecto al saneamiento predial son eficaces? ¿por qué?

No, porque les falta difusión de la normativa por parte del gobierno, poner en conocimiento a la población, a fin de verse beneficiados y dar aplicación a la ley y formalización a sus predios.

3 ¿Conoce usted, normativa respecto a formalización predial en el derecho comparado y como se lleva a cabo su aplicación? Explique.

No.

4 ¿En la actualidad cree usted que existe preocupación por parte del estado por crear leyes y a su vez programas que contribuyen al crecimiento de formalización de zonas rurales? ¿Por qué?

No, existe decidia por parte del Estado para crear políticas públicas que contribuyan a la formalización de predios en zonas rurales.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3: evaluar los factores que conllevaron a la falta de formalidad en la inscripción de las propiedades en zonas rurales de la Región La Libertad.

5 ¿Cuáles cree usted que serían los factores, por los cuales los propietarios no realizan el saneamiento y a su vez el registro respectivo?

1. Falta de conocimiento de los beneficios que puedan obtener con la formalización de sus predios.

2. Falta de economía, pues toda gestión implica un costo para el propietario.

3. Costumbre, los propietarios ya se acostumbraron a no formalizar sus predios.

6 ¿Usted cree que existe deficiencia en la norma para la realización de formalización predial? Explique

Si, porque no están contemplando las facilidades administrativas que simplifiquen el procedimiento de formalización.

7 En su experiencia laboral, ¿cree usted que hay incapacidad o una mala praxis por parte de los registradores? Explique



Si, porque no brindan la debida orientacion y eso conlleva a que se observe las asquerosas y genero lentitud en el procedimiento de registro.

- 8 ¿Considera usted que el Estado no ha adoptado políticas públicas de naturaleza social, que permitan que la propiedad sea adecuadamente registrada en zonas rurales? Explique

Considero que si ha adoptado pero son insuficientes, pues las barreras burocraticas de las entidades responsables contribuyen a la decidia del propietario

- 9 En su opinión, ¿Como influye el tema económico en los propietarios al momento de realizar el saneamiento predial?

En la actualidad el tema económico es fundamental puesto que el costo de vida influye en el propietario al momento de sanear sus predios.

10 ¿Qué otros factores consideran usted que influyen en el saneamiento predial?

Falta de información, y barreras burocráticas por parte de la entidad responsable.

**OBSERVACIONES:**

—  
—  
—  
—  
—  
—  
—  
—  
—

Es menester, agradecerle por su participación en la aplicación del presente instrumento de investigación.

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL  
CASAPALCA  
*Elizabeth C. Santos Marquina*  
-----  
Elizabeth C. Santos Marquina  
SUB GERENTE RECURSOS HUMANOS  
CALL : 6346



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, ZEVALLOS LOYAGA MARIA EUGENIA, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TRUJILLO, asesor de Tesis titulada: "Registros Públicos y la protección del derecho a la propiedad en zonas rurales de la Región La Libertad", cuyos autores son DIAZ VELASQUEZ MYTHSZU LILIBETH, RIOS ROSAS JESABEL JACKELINE, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 15.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

TRUJILLO, 30 de Noviembre del 2022

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
ZEVALLOS LOYAGA MARIA EUGENIA <b>DNI:</b> 18190178 <b>ORCID:</b> 0000-0002-2083-3718	Firmado electrónicamente por: MZEVALLOS el 30- 11-2022 21:36:37

Código documento Trilce: TRI - 0464433