



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima, Huaura - 2022

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Torres Castro, Fredy Adrián (ORCID 0000-0002-7655-3758)

ASESOR:

Dr. Mucha Paitan, Ángel Javier (ORCID 0000-0003-1411-8096)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de familia, derechos reales, contratos y responsabilidad civil contractual y extracontractual y resolución de Conflictos

Lima - Perú

2022

DEDICATORIA

A mis padres, Walter y Aurora por sembrar e inspirar el deseo de superación a pesar de las adversidades y enseñarme, que no existen límites cuando te pones metas y te dedicas con empeño.

AGRADECIMIENTO

A mi asesor, Dr. Ángel Javier Mucha Paitán por brindarme la confianza, aportes y su experiencia para enrumbarme en la construcción del tema de investigación.

A Fredy Gamarra, Pedro Landa, Rosa Salvador, Cynthia Zamudio, Eugenio Huaranga, Lucila Dueñas y Helen Sang por brindarme su experiencia, reflexiones y análisis en el avance de la formalización de predios rurales en la región Lima.

A todos los amigos, parcelarios y funcionarios del nivel local y regional, que me brindaron su tiempo y experiencia profesional.

A la Universidad César Vallejo por permitirme consolidar mi formación académica y realizarme como profesional.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Dedicatoria.....	i
Agradecimiento.....	ii
Índice de contenidos.....	iii
Resumen.....	v
Abstract.....	vi
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	3
III. METODOLOGÍA.....	15
3.1 Tipo y diseño de investigación.....	15
3.2 Categoría, subcategoría y matriz de categorización.....	15
3.3 Escenario de estudio.....	16
3.4 Participantes.....	16
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	17
3.6 Procedimiento.....	17
3.7 Rigor científico.....	18
3.8 Método de análisis de datos.....	18
3.9 Aspectos éticos.....	18
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	19
V. CONCLUSIONES.....	34
VI. RECOMENDACIONES.....	36
___REFERENCIAS.....	37
___ANEXOS.....	45

Índice de Tablas

Tabla 1: Matriz de categorización.....	16
Tabla 2: Tabla de participantes.....	17

RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo general: Conocer las barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima.

Asimismo, se desarrolló una investigación de tipo básica y de diseño descriptivo jurídico; se utilizaron guías de entrevistas y análisis documental, y como parte de la discusión y análisis con los autores, se obtuvo como resultado, que el modelo usado en la formalización de predios rurales requiere ser actualizado y permitir proceso no sólo de oficio, sino de parte.

Del mismo modo, es preciso mencionar que en el proceso de formalización de predios rurales el agricultor debe sortear un conjunto de barreras, esto son: el hacerlo a través de unidades territoriales, ello motiva la necesidad de mayor recursos de la entidad formalizadora, en la contratación de brigadas y compra de equipos; además, el uso del tecnicismo al momento de brindar la información llega a confundir, generando una sensación de ansiedad y posible error en los parcelarios al seguir con los trámites y por último, el tener la sede principal de DIREFOR en Lima, genera en el pequeño agricultor un gasto adicional y tiempo que debe destinar, si desea continuar con sus trámites.

Palabras Clave: Predios rurales, catastro, barreras en la formalización, inmatriculación

ABSTRACT

The present investigation raised as a general objective: To know the barriers that limit the registration and formalization of rural properties in charge of the Regional Government of Lima.

Likewise, an investigation of basic type and legal descriptive design was developed; interview guides and documentary analysis were used, and as part of the discussion and analysis with the authors, the result was that the model used in the formalization of rural properties needs to be updated and allow a process not only ex officio, but also.

In the same way, it is necessary to mention that in the process of formalizing rural properties, the farmer must overcome a set of barriers, that is: doing it through territorial units, this motivates the need for more resources from the formalizing entity, in the hiring of brigades and purchase of equipment; In addition, the use of technicalities when providing the information becomes confusing, generating a feeling of anxiety and a possible error in the plotters when continuing with the procedures and, finally, having the main headquarters of DIREFOR in Lima, generates in the small farmer an additional expense and time that must be allocated, if you wish to continue with your procedures.

Keywords: Rural properties, cadastre, barriers in formalization, registration

I. INTRODUCCIÓN

El acto de registrar el predio a un registro se la conoce como inmatriculación. Dicho proceso toma una importante relevancia para el Registro Público, dado que, mediante esta, el predio es incorporado al registro, lo que genera el principio de la vida registral que será de conocimiento público.

La inmatriculación de un predio, se motiva a partir de la primera inscripción de dominio, salvo indicaciones diferentes. Para promover la inmatriculación de un predio, parte de un informe técnico generado por la oficina de Catastro, en él, se pueda visibilizar si el predio se superpone o no, a otro inscrito.

El trabajo de investigación toma relevancia ya que se enfocó en los predios que no presentan inscripción registral, y que buscan un proceso de formalización como la inmatriculación, es por ello que se revisó los requisitos que dan merito al proceso de inscripción y los dispositivos legales existentes como el D.S. N°032-2008-vivienda y sus modificatorias, hasta llegar a la Ley N°31145.

Al cumplir la revisión registral, un papel requerido para el desarrollo de la inmatriculación y formalización de predios, se advierte la relevancia de plantear un análisis que facilite la identificación de posibles barreras en los dispositivos legales aprobados, en el marco del procedimiento y la formalización de predios rurales, a cargo del gobierno regional de Lima, en virtud de la función transferida en el literal n) del artículo 51 de la Ley N°27867.

Por lo antes mencionado se plantea la siguiente interrogante ¿Cuáles son las barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima, Huaura, 2022?

En cuanto a la justificación teórica, se sistematizó información referente a inmatriculación, predios, predios rurales y formalización de predios a través de la revisión de los dispositivos legales que describen los aspectos requeridos para formalizar o desarrollar el saneamiento físico legal de las propiedades realizadas por entidades del Estado, que tiene como objeto el reconocer la situación de la posesión y brindar de ser el caso, el título de propiedad; ello les permitirá a los propietarios reforzar la condición jurídica, capitalizar económicamente su predio y tener la posibilidad de ser considerado como sujeto de futuros créditos con

garantías en su propiedad que pueda ser solicitado en los bancos o cajas financieras.

Asimismo, la justificación práctica para el presente estudio permitió describir que barreras perciben los propietarios al momento de encaminarse en el proceso de formalizar sus predios rurales e identificar las demandas desde los funcionarios de la DIREFOR del Gobierno Regional Lima y la opinión de especialistas en la materia de formalización de la propiedad rural.

Como justificación metodológica, se diseñó los siguientes instrumentos, una guía de entrevista para recoger información de los participantes y un análisis documental para ver experiencias relacionados sobre el tema.

Como justificación legal, en relación a este punto, creemos que se debe desarrollar un proceso de formalización de todos los predios rurales, reduciendo el carácter burocrático para desarrollar una buena gestión de la formalización, poder ser dueño de su propiedad y migrar a un mercado crediticio, de arrendamiento, alquiler y venta.

El objetivo de la investigación : Conocer las barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima, Huaura, 2022; y, como objetivos específicos se describieron los procesos de gestión de la formalización de las propiedades rurales en el ámbito de la Provincia de Huaura, se describió los aspectos en las que se ejecuta el proceso catastral en los distritos de la Provincia de Huaura y se identificó si los propietarios conocen sobre los procesos de registrar un predios rurales.

Asimismo, para la presente investigación se cuenta como principales supuestos, los siguientes: a) La calidad y claridad de la información brindada; b) La forma como se formaliza los predios rurales (de oficio); c) Mantener actualizado el catastro; y d) La oficina principal de la DIREFOR, está en Lima.

;

II. MARCO TEÓRICO

A nivel internacional, la condición de titularidad de una porción de tierra Gras; Cáceres (2017), en el artículo, se desprende de un conjunto de legislaciones, reglamentos que se originan para la atención de situaciones explícitas y rigurosas disposiciones que puede tener el predio; soslayando realidades intermedias donde se buscan límites a la dimensión del predio, y a “realidades donde los propietarios; no eximen ninguna restricción posible al tamaño ni a las particularidades de los terrenos. Es importante aseverar, que, en la Región, la mera presencia de dispositivos legales no brinda su cumplimiento”.

Según el artículo de Senda et al. (2020), sobre los múltiples desafíos e inseguridad por la formalización de las tierras comunales, describe que, el pastoralismo enfrenta difíciles retos, que pueden ser enumeradas y que tiene un aspecto común ligado a la falta de seguridad de la tierra, que hace pendiente la formalización del predio agrícola. Si bien las autoridades han iniciado el proceso de concretar la formalización de la tierra, dicho proceso está siendo complicado en ámbitos de pastoreo porque los recursos se administran y ejecutan de forma colectiva. Concluyeron que, se presentan múltiples travas y desigualdades, que requieren de un enfoque integral y de alternativas de soporte en el sistema legal de tenencia de la tierra que permita mejoras sus condiciones de vida.

Para el año 2011 en Colombia, se impulsó la implementación de un Programa Nacional de Formalización de la Propiedad Rural a través de la Resolución N°045 – 2010, que tuvo como objetivo “promover el acceso a la propiedad de la tierra y mejorar la calidad de vida de todos los campesinos de la zona”. Como parte de su implementación, el programa coordina, desarrolla y promueve actividades teniendo como público objetivo a los campesinos, de esta manera se los acompaña en los trámites que se requieren gestionar ante los jueces, puedan formalizar el derecho de dominio sobre predios rurales y posterior obtención del título. Asimismo, se les brinda la asistencia técnica en lo referido a formalizar y legalización de sus propiedades; así como, a los trámites administrativos, notariales y registrales, en las que los campesinos no han podido cumplir”

En Colombia; Rueda (2018), describe en el artículo efectos de las decisiones de inversión en la formalización de tierras rurales, la relación de las inversiones de

predios rurales y los aspectos de la formalización de tierras rurales, en él se utilizó una regresión lineal, evidenciando un incremento del 1% en los procesos de inversión lo que incremento la posibilidad de formalizar en un 0.22% en el periodo del 2010 – 2016. Como conclusión, hace hincapié de la importancia de considerar soluciones que incluyan la inversión y refuercen todo el esquema de formalización ya que las políticas referidas a ello, suponen tener su atención a la población y los que puedan desprenderse de la informalidad, dicho cambio posibilitaría mejoras en las condiciones de vida, desencadenando en las mejoras de la comunidad y país.

En Colombia; Ceballos (2016), en la investigación sobre los efectos de la formalización de la propiedad de la tierra en el desarrollo rural, analizó que, el formalizar es parte de un aspecto neurálgico si ello, es parte de una agenda de gobierno o debería considerarse como política social. Dicho de otra manera, la formalización agro/rural, complace el interés de las entidades, pero de ninguna manera las expectativas de la comunidad rural; es por ello, que el pensar en formalizar sorteas aspectos burocráticos y desdén administrativo al sector agrario, donde se aprecia las reducidas horas de asesoría, acompañamiento, travas en la atención y excesivos costos del proceso. Se concluyo, refiriendo que el desarrollo de la formalización genera aspectos favorables al desarrollo económico, favorece los aspectos sociales y permitiría el rompimiento de la pobreza generacional.

En Colombia; Ancinez, et al. (2021), independientemente del análisis que se haga a la Constitución Colombiana en lo referente a la política agraria, hace la acotación que es deber del Estado, el de propiciar y formalizar el acceso a tierras mediante leyes y normas. Además, Ancinez, et al. (2021), en el artículo hace una descripción de los programas de formalización que por mandato deben de fomentar el acceso a la tierra, según el Art. 64 de la Constitución Colombiana, sin embargo, estos no cumplen con los fines establecidos. Por ello, hace mención de: a) el Estado está obligado de propiciar el acceso de tierra por parte de la comunidad rural, b) dicho acceso debe estar acompañado de la provisión de bienes, servicios y obras de infraestructura en el territorio, c) debe ser redistributivo el acceso de la tierra y buscar la democratización de la propiedad. Ante ello, son insuficientes sus alcances, ya que la formalización no soluciona el

acceso ni la democratización de la tierra, ya que busca no redistribuirla, sino sólo otorgar títulos y dar una seguridad jurídica al poseedor, y los programas de formalización no proveen bienes ni servicios.

Murguía, Hossiso y Lence (2019), hacen referencia a un análisis comparativo sobre la titulación de tierras rurales y el derecho de propiedad, en el caso boliviano, donde su constitución, artículo 394 II, donde se menciona la protección de los pequeños agricultores agrícolas y ganadores en el caso de su venta forzosa (buscando evitar el embargo y una acción contra el bien por bancarrota). Para la constitución boliviana la pequeña propiedad agrícola es un bien de familia inembargable, restringiendo el uso para un pequeño predio agrícola o ganadero.

Según lo afirma Bonne (2013), existe un triángulo de interacciones que se centra en la tenencia, el sistema político y las diferentes formas de intervención del Estado, que regula el acceso del campesino a una condición de tenencia, que, dicho de otra manera, está centrado en quien tiene la tenencia de la tierra.

Es decir, de presentarse algún cambio en el equilibrio en algún lado del triángulo, es sensible de propiciar transformaciones en los restantes y, por consiguiente, afectar la vida y condiciones del campesino.

En el siguiente estudio y evaluación comparativa: *Proyectos de Regularización y Administración de Tierras del Banco Interamericano de Desarrollo* (2014), declaran que “Dentro del marco jurídico, las leyes y normas que determinan las condiciones y procedimientos generales mediante los cuales se adquiere los distintos tipos de tenencia resultan ser las más interesantes para evaluación, ya que pueden tener un efecto sobre aquellas actividades de regularización. En efecto, en Panamá y en el Perú el marco jurídico quería adaptarse para permitir la regularización masiva.” [...] “En Panamá y Perú, pero, por el contrario, la regularización se realizó a través de los programas creados ex profeso (el PRONAT y el PETT, respectivamente) y poco antes del inicio de estos trabajos, por lo que sus atribuciones y procedimientos aún no se encontraban bien reglamentados.” (p. 33 – 34).

Según lo referido por López (2019), en su artículo de la lucha de tener acceso a la tierra, los campesinos del ejido de Bachoco generaron la construcción de diversos mecanismos a partir de los cuales desarrollaron una capacidad especial,

para insertarse al marco jurídico del Estado mexicano propuesto en las diversas legislaciones agrarias, con esa nueva concepción el campesino que solicita la tenencia formal de la tierra se reacomoda, lo que posteriormente significó que los nuevos propietarios siembren y posteriormente cosechen de cultivos que requiere el Estado.

A nivel nacional, el Artículo 60°, de la Constitución Política del Perú (1993) dispone que “el pluralismo económico es parte del Estado, es decir tiene una variedad económica”. La economía del Perú, se centra en la coexistencia de diferentes formas de propiedad y de empresa [...] y según lo fundado por el Tribunal Constitucional (2003), en el Expediente N°0016-2002-AI-TC,2003, fundamento N°5 “para que nuestra Constitución reconozca y promueva el derecho de la propiedad, no es suficiente contar la titularidad del predio, solo por convicción, ya que es indispensable oponer la tenencia y formalidad de derecho frente a terceros y, además de tener la posibilidad de motivar, a través de la seguridad jurídica que ella otorga y las diversas efectos económicas que a ella acarrea en los propietarios. Para Esquivel (2010), hace referencia que “la política que impulsa que se formalicen los predios y tiene sus inicios en la tesis De Soto” (p. 32), que se publicó en el año 1986, donde expresamente señala que “los procesos que formalizan la propiedad posibilitan que estos activos físicos se conviertan en capital, significando que pueden ser usados para dicho fin posterior a su propósito físico”.

Para Ferrero (2016), hace referencia al predio rústico y lo describe como aquel bien inmueble que tiene fines en la agricultura, pecuaria y forestal. Esta es la forma como se distingue del predio urbano.

Según Avendaño (2019), describe que la posesión tiene un valor notorio debido a la unión de un conjunto de derechos reales. Se podría mencionar que el derecho a la propiedad, permite ser utilizada por el dueño; además, puede libremente disponer, usar y beneficiarse del producto o efectos de la titularidad, esto lo puede generar la seguridad jurídica.

Según Calderón (2010), hace hincapié en el título de propiedad y al peso importante de la propiedad en el proceso de compra y venta; según lo describe, representa un precio superior a mil dólares, si se la relaciona con un lote sin título

en la zona de intervención. Es decir, el valor al título se suscribe a ser “dueño” y elegible por el Estado, para luego ser sujeto de préstamos, seguridad y mejoras en la condición de la vivienda. El título confiere un valor económico. Además, quienes no lo tienen, reconocen los trámites y gastos que deberán hacer para ser acreedor, lo cual sustenta que cueste más. La titulación confiere un connotación social, simbólica y jurídica al predio con título, que se traslada al precio.

Según Delgado (2016), hace referencia que en el Perú los procesos para desarrollar el saneamiento físico legal que desencadenan en la titulación, era costosa, complicada y de largo trámite para ser un proceso administrativo, sumado a la burocracia que puede generar una demora de 15 a 20 años, por eso lo significativo de obtener el título de propiedad individual que acredite el predio y posterior registro.

Según lo describe Campos (2019), en el artículo sobre sistema de titulación y formalización de las posesiones y propiedades informales en el Perú, hace un análisis entre la informalidad predial urbana y rural, así como la relación que da lugar a posesiones informales de terrenos y los efectos en las condiciones y la mejora de las condiciones de vida. Es por ello, la presencia de informalidad rural y el no contar con un espacio físico, tienden a invadir áreas urbanas que son de propiedad del Estado, invadiendo áreas en reserva, zonas de alto riesgo, riveras y quebradas, sumado a ello la ineficiente supervisión de los agentes públicos, y lo desarticulado que se encuentran las normativas que no facilitan centralizar el conjunto de procesos y trámites que posibilitarían la formalización y posterior titulación del predio.

Gonzales (2018), en su investigación: Las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación, y como parte de las conclusiones hace referencia que la propiedad es una institución jurídica que tiene un componente fuertemente económico, donde el estado define un conglomerado de dispositivos legales y que garantiza la tenencia de un predio saneado y registrado. Con ello, se identifica un conjunto de normas que se encuentran referidas al proceso de formalización, así como de entidades públicas encargadas de ello.

En el Perú, existe una problemática que está en aumento y se encuentra relacionada a la formalización y su relación con muchos predios que no se encuentran matriculados según lo describe Gonzales (2012), en su libro “Derecho Registral y Notarial”; donde hace hincapié del tiempo transcurrido y la existencia de ingentes propiedades que se encuentran sin inmatricular, siendo el paso para iniciar la vida registral.

En la Guía de Formalización de la Propiedad y Ordenamiento Territorial en el Perú, que fue propuesto a su vez por PROMCAD – INICAM (2020) nos hace hincapié que “cuando hablamos en general de la propiedad privada, se pone de manifiesto que el Perú, se encuentra en un nivel bajo o inferior a otros países que tienen similares características alrededor del mundo. En nuestro caso y de manera diaria, la informalidad y el desconocimiento de su real importancia han hecho que asuntos trascendentales para la tenencia formal de un predio y el ordenamiento territorial, a cargo de los Gobiernos locales y regionales, pasen casi siempre a tallar a un segundo nivel de importancia, generando desorden al momento de planificar las ciudades y con ello, graves consecuencias en la sociedad, los habitantes y en el territorio.

Asimismo, en la Guía, se pone de conocimiento lo imperiosa necesidad de dotar a los gobiernos regionales de un conjunto de herramientas adecuadas que les permita afrontar con dicha problemática de manera oportuna, ya que ellos son los primeros responsables del ordenamiento territorial y formalización de la propiedad, engranando una relación y articulación con entidades estatales como la SUNARP y COFOPRI, hasta la ansiada y esperada mejora en los sistemas informáticos y de catastro urbano que sean un soporte al ordenamiento territorial del país”

Según Monrroy (2017), en su investigación sobre la formalización de la propiedad y la calidad de vida en los asentamientos humanos, concluye que las propiedades privadas reflejan el progreso, igualdad y brindan una estabilidad a los propietarios. Como objetivo de dicho proceso, genera la formalización y le brinda la titularidad al dueño y le genera deberes y derechos que se encuentran reguladas por la Ley.

Para Caycho (2017), en su investigación a la inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles, concluyo que la importancia de vincularla con el tipo de bien a entregar y la evidencia de la ausencia del registro del predio favorece en demasía la incertidumbre, fomentando cambios en los aspectos jurídicos y precedencia en el ámbito internacional.

Por otro lado, Baldovino (2016), refiere que el entender los procesos de posesión de tierras rurales en el Perú, parten con observar y accionar sobre los diferentes problemas que están alrededor del gobierno, el estado de derecho y lo procesos engorrosos para gestionar y obtener la titularidad del predio rural.

El analizar la inmatriculación de predios, parte con entender su relación y regulación en nuestro ordenamiento, parte por tener acceso a los datos físicos del predio que resultaban exigibles para que pueda ser accesible al registro; no obstante, según han pasado los años dicha información ahora resulta reducida en relación al régimen que en la actualidad se describe por el Reglamento de Inscripciones de Predios vigente y que requiere un conjunto de elementos técnicos de ubicación y determinación del predio materia de inmatriculación, siendo los posibles: su naturaleza, nombre o denominación, área geográfica georreferenciada, linderos, medidas perimétricas, planos de ubicación, entre otros.

Según lo expuesto por Pastrana, Toledo, Zumaeta, Zegarra y San Román (2018, p. 16 y 17), Jueces Supremos en la Casación N°11683-2018 – ICA, Sala de Derecho Constitucional y Social permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, dentro de lo actuado se hace el análisis al artículo 950 “la propiedad se adquiere por prescripción a través de la posesión continua, pacífica y pública como propietario por 10 años [...]” y 952 “quien se hace acreedor de un bien por prescripción puede entablar juicio para que se declare propietario [...] del Código Civil; el artículo 70 de la Constitución Política del Perú “el derecho de propiedad es inviolable [...]” y la Casación N°2229-2008-Lambayeque; que refiere al II Pleno Casatorio Civil, donde se hace referencia a la correcta interpretación del artículo 950° del Código Civil “nada restringe para que dos o más coposeedores homogéneos pueden usucapir, ya que de amparada su pretensión posibilitaría se copropietarios, condición que se encuentra descrita en nuestra legislación”.

La pretensión del demandante recurrió a los dispositivos legales antes mencionados para acceder a un predio y del análisis, se sentencia que no se cumplen los fundamentos por que se declara infundado por lo siguiente: a) La demanda se interpone a título personal y por momentos, interpuso la misma como persona jurídica, b) Se encuentra en controversia contra el Gobierno Regional de Ica; y, por último, el área de pretensión difiere de lo inmatriculado.

En la investigación de Aliaga (2012), denominada La Inmatriculación de predios impacta en el desarrollo económico y social del departamento de Lima: periodo 2005 – 2009, donde se concluye que presenta una continua desnaturalización del objetivo del registro de predios debido al costo, requisitos específicos e indirectos que vienen generando el “cansancio” y posterior desincentivo al propietario de continuar con los trámites registrales.

Según lo descrito por Pagano (2016), en su artículo incide en que en diversas normativas y doctrinas se describen 4 requisitos que permiten adquirir la posesión de un predio; el primero está indicado al poseedor que deberá actuar como poseionario por el tiempo que indica la Ley, y se entiende que la posesión deberá ser evidente, pacífica y constante o pública.

Para entender a la posesión pública, parte saber que no debe ser encubierto, y si de conocimiento de todos los vecinos para sustentar y obtener la aprobación y que es parte de un requisito de Ley. Debe de identificarse y ser reconocido como dueño, así como tener en uso el predio. (Varsi, 2017).

Según Cárdenas (2015), el poseer un predio de forma pacífica, seda sin uso de fuerza, es decir el poseedor podrá ingresar y salir sin encontrar resistencia de ninguna forma, así como ser reconocido entre sus colindantes.

Según Carcelén (2018), de presentarse una superposición, se solicitaría la partida registral que se encuentra en esa condición, para que se pueda analizar el proceso de inmatriculación, poder identificar la temporalidad de inscripción y saber cuál es más antigua, lo que permitiría el cierre del registro actual. Cabe precisar, si ha sufrido un trámite judicial, se invierte las posibilidades y quien escribió primero tienen mayor probabilidad ser el ganador, ya que el registro brinda la primacía del derecho sobre quien tiene mayor tiempo.

Gonzales (2012), si se espera iniciar una relación jurídica, por lo menos, se requiere una relativa seguridad de la inversión que se hayan realizado, sea efectiva. El Estado provee dicho requerimiento de información a través de la publicación de los datos importantes de su existencia jurídica y posterior conocimiento del público. (p. 155).

Como parte de los beneficios generados a partir de la formalización de los predios rurales y según lo descrito en la tesis de Sarat (2013), en su investigación “Análisis jurídico doctrinario de las causas que declaran la ineficacia del negocio jurídico”, concluye que en un Estado de derecho, las condiciones que permitan la seguridad jurídica definen un verdadero régimen de legalidad y legitimidad, descrito en la Constitución y que declara la voluntad de crear, cambiar, transferir y concluir obligaciones.

Según Jiménez (2017), en la investigación sobre la titulación como instrumento de inclusión social en el Perú; hace referencia a un análisis y un conjunto de aspectos referidos a la corrupción que saturan la gestión de COFOPRI, evidenciando la necesidad de acciones radicales hasta aspecto de su desarticulación. Por ello, el autor refiere la necesidad de reestructurarla, tal como es reafirmado por la sociedad donde se evidencia el manipuleo indebido de ciertos operadores públicos y sus cercanías con las autoridades convirtiéndola en un área de uso ilícito para el tráfico de tierras. Asimismo, concluyó que es necesario evaluar a COFOPRI y su escaso acompañamiento, asistencia técnica y soporte que brinden las mejores oportunidades a la ciudadanía por una mejora económica y desarrollo social.

Según Ponce (2013), hace mención que la seguridad jurídica no solo se vincula con lo que brinda el Derecho, sino que corresponde la seguridad que genera ella. Entonces, para que sea un instrumento de seguridad necesita: ser justo y en una relación positiva y reglamentado; que se soporte en hechos, que no este frente a escrutinios continuos ni a los ligeros cambios.

Una entidad que ha tenido una presencia continua en los procesos de formalización de predios, ha sido COFOPRI, órgano que tiene como principal rol, el de diseñar y ejecutar de manera rápida, integral y participativa, el Programa

de Formalización de la Propiedad a nivel nacional; así como, la actualización de catastro predial.

Los procesos que desencadenan a la formalización de predios rurales, se brindan en virtud a una transferencia gratuita u onerosamente de un bien inmueble que genera un dispositivo legal, que a partir de ahora será conocido como “Título de propiedad”. El poseedor de dicho dispositivo legal, da al poseedor los derechos legales de ocupar, disfrutar pacíficamente, vender y otras acciones que estime conveniente sobre el predio. Dicho título de propiedad dependiendo de su naturaleza puede ser emitido por entidades públicas como COFOPRI, los Gobiernos Municipales o en algún momento por el SINAMOS, la Junta Nacional de Vivienda, como otras instituciones; ello, acorde al tiempo que estuvieron a cargo y se le autorizó facultades referidas a la titulación. (INEI, 2018, p. 117).

El Decreto Legislativo 1089, según su reglamento Decreto Supremo N°032 - 2008 - Vivienda y demás normas, lineamientos y directivas las cuales han sido aprobadas por el MINAGRI las mismas que establecen que el proceso de formalización se debe a toda la acumulación de medios probatorios, mediante el cuales se formaliza el derecho de propiedad que puede ser acreedor una posible persona sobre un predio con la fin de lograr de esta manera la inscripción en el registro, de esa manera se otorga seguridad de tenencia y provee el derecho de propiedad. (Decreto Supremo N°032-2008, 2008).

En la Ley Orgánica de Municipalidades, adscribe a un órgano asesor técnico a los gobiernos locales aspectos relacionados al saneamiento físico legal de los asentamientos humano, así como, la creación y elaboración de catastro urbano, manteniendo de esta manera su carácter formalizador en las urbanizaciones populares, programas habitacionales del Estado, entre otros programas e iniciativas gubernamentales relacionadas a la formalización y obtención de un predio habitacional con inscripción a un título en el sector formal. (COFOPRI, (b) ,2010; p. 4)

Según Zaldivar y Sanchez (2021, p. 72 – 110), el tener un catastro actualizado a nivel nacional es fundamental si pensamos en contar con un estado moderno, pero su principal problema es la inhabilidad de lograr ubicar un predio a través de otros medios más efectivos. El planeamiento territorial ordenado se dificulta por la falta de un catastro que invita a las entidades a organizar su intervención

a ciegas y de manera improvisada. Además, el no encontrarse en el registro de predios general, da la posibilidad de superposición registral, fomentando la presencia de litigios entre los posibles dueños de la propiedad.

Una oportunidad que genera el ingreso del predio al registro es que debilita el creciente fraude inmobiliario y acelera la formalización de las viviendas. Finalmente, mientras más preciso sea el catastro, el proceso de recaudación municipal será más eficiente, ya que ello permitirá a las municipalidades precisar que predios tienen adeudos del impuesto predial y por ende, reducir la predisposición económica del nivel central.

Según Montufar y Silva (2020), hacen referencia que el catastro es considerado como el inventario físico de los predios existentes en el ámbito territorial, y de especial redundancia para los procesos generados por la inmatriculación de predios, ya que, entre otras funciones, facilita absolver discrepancias entre el registro de las reales dimensiones de los predios, y posibilita su legalidad jurídica. Sin embargo, en el contexto actual, la implementación del sistema catastral está siendo complicado, ya que existen pocos gobiernos locales declaradas como zonas catastradas en el Perú y, por ello, no está siendo favorable integrarla al Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP) con el registro predial.

Así mismo, se hace referencia del concepto de predio; según la Ley N°28294, la define como el área que es demarcada por una línea poligonal cerrada y continua; y que se extiende hasta el subsuelo y sobresuelo, no se considera el suelo y subsuelo de áreas o yacimientos mineros, lugares arqueológicos y otros que pudieran estar reglamentados por normar especiales. Es así, que los predios rústicos, son distinguidos por su uso agrícola en zonas rurales, además incluye predios que no consideran un cambio o habilitación urbana (Benjaminsen, 2002). Es decir, un predio rural se considera a todo predio que se encuentre geográficamente excluido de un área urbana ni en los acondicionamientos que pueda desarrollar los gobiernos locales (Zecenarro, 2016).

A partir de lo identificado se cuenta con un argumento que sostiene la variable de formalización de predios rurales, la cual cobra atención en la teoría sobre el derecho de propiedad de John Locke, quien sostuvo la teoría del derecho de

propiedad particular, definiéndola como derechos fundamentales, en ella, explico que desde sus inicios la tierra se encontraba en una condición de “de nadie”, pero si las personas la labran y cultivan, este se convertiría en propiedad del que la trabaja (Toyama, 1988), con dicha teoría argumenta el derecho de la propiedad y su relación con la naturaleza y la humanidad, así como se distingue el derecho de la propiedad, sus definiciones y su influencia entre los propietarios y no propietarios, dichos principios son estudiados desde la teoría lockeana que es fundamento de las políticas públicas que salvaguardan las distintas tipologías y el derecho de propiedad. (Udi, 2012; Toyama, 2012).

Además, si se espera desarrollar un avance significativo en la formalización de predios rurales es urgente que las entidades implicadas ejecuten acciones y estrategias pensadas en el ciudadano, una primera acción sería el de contar con un paquete de intervenciones y herramientas metodológicas que fomenten el acceso, la legalización de los predios rurales, donde el gobierno y sus entidades desplieguen todo lo necesario para lograrlo (Medina, 2020). Con ello, se debería orientar y facilitar acceso a la población de información que les permita realizar ajustes e identificar que dificulta la formalización de los predios, dicha acción permitiría realizar aportes sustanciales en la gestión y políticas públicas que se ve reflejado en reducción de la pobreza y motiva el desarrollo económico (Sjaastad y Cousins, 2009).

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y diseño de investigación

La presente investigación es de enfoque cualitativa, de tipo de investigación básica y se circunscribe a un estudio de caso que recogió las percepciones de parcelarios, los procesos de formalización de la propiedad rural e se identificó las demandas que tiene la gestión de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural - DIREFOR de la Gerencia Regional de Desarrollo Económico del Gobierno Regional de Lima para realizar la formalización de la propiedad rural en la provincia de Huaura. Según De la Cuesta (2015), hace referencia que este enfoque permite al investigador explorar los distintos aspectos que rodea a un individuo, teniendo a la interpretación, como el aspecto ideal para profundizar dichos conocimientos y con ello, identificar las posibles alternativas que permitan entender las irregularidades.

Según Sanga (2011), para el desarrollo de una investigación básica parte del conocimiento teórico específico hacia un cambio de nuevas leyes y conocimientos que confrontan los existentes. Para Dávila (2018), hace referencia al diseño jurídico y su forma con descomponer el tema de análisis en cuantas partes sean posibles.

3.2 Categoría, subcategoría y matriz de categorización

Por ser un estudio cualitativo, tipo descriptivo y descriptivo jurídico. Se planteó una muestra no probabilística por conveniencia, tomando en cuenta el contexto actual y la diversidad de los funcionarios del gobierno regional, especialistas y usuarios a ser entrevistados. Según Cisterna (2005), donde propone recopilar la información organizada a través de categorías y se analice a partir de la triangulación ascendente y dialéctica, con el fin de contar con una herramienta oportuna y adecuada.

Tabla 01: Matriz de categorización

Categoría	subcategoría	Descripción
Inmatriculación de predios	Factores que la limitan	Tasas elevadas
		Plazos excesivos
	Requisitos de inmatriculación	Posesión continua por 5 años
		Posesión pacífica
		Posesión pública
Explotación económica		
Formalización de predios rurales	Saneamiento físico	Apoyo técnico
		Proceso de saneamiento
		Catastro
	Saneamiento legal	Expediente legal
	Titulación	Expediente registral
Inscripción registral		

Elaboración propia

3.3 Escenario de estudio

Los escenarios seleccionados para la presente investigación son la DIREFOR / Gobierno Regional de Lima, quienes son los responsables de administrar las políticas en materia de saneamiento y la formalización de los predios rurales. El Consejo Regional de Lima quienes tienen la función de proponer, legislar y fiscalizar el cumplimiento de los lineamientos regionales y nacionales; y último, los parcelarios que aún no cuentan con el ansiado título de propiedad ubicados en la provincia de Huaura.

3.4 Participantes

Los participantes del presente trabajo de investigación son integrantes de la Comisión de Agricultura del Consejo Regional de Lima, la Dirección de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Gerencia Regional de Desarrollo Económico, Sub Gerencia Regional de Desarrollo Social, funcionarios de la Dirección Regional de Formalización de Predios Rurales – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima y parcelarios de la provincia de Huaura. Según Hernández, Fernández y Baptista (2014), hacen hincapié que la población o total de participantes es el conjunto de personas que

responden al objeto a investigar. Los participantes de la investigación, están distribuidos de la siguiente manera:

Tabla 02: Total de participantes

Cargo	Cantidad
Directora de Dirección de Formalización de Predios Rurales / DIREFOR – Gobierno Regional de Lima	1
Especialista de la oficina de procesos de formalización / DIREFOR	1
Director de la Dirección Regional de Vivienda Construcción y Saneamiento / DRVCS – Gobierno Regional de Lima	1
Especialista de la Oficina de formalización de tierras / DRVCS	1
Gerente Regional de Desarrollo Económico	1
Ex presidente de la Comisión Agraria – Consejo Regional de Lima	1
Especialista en formalización – Ejecutora Lima Sur	1
Parcelarios	5

Elaboración propia

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Se utilizó entrevistas para los grupos de estudios y según el sujeto de investigación. Según Robinson (2013), indica que la entrevista se desarrolla a partir de un dialogo fluido y ordenado entre el entrevistado y el investigador, y tiene como objetivo el de recopilar la mayor cantidad de información referente al tema investigado y posteriormente permitió la interpretación que buscara responder a las preguntas de la investigación. Para Dulzaides y Molina (2004), el análisis documental se rige en el análisis del contenido en un escenario específico, se centra en el autor, genera información que permite la mejor toma de decisiones, concentra información y tiene mucha influencia de la inteligencia y creatividad del analista, y por ello, es capaz de producir más que sólo, resúmenes o análisis.

3.6 Procedimiento

Se solicitó autorización al Gobierno Regional de Lima, con atención de la Gerencia Regional de Desarrollo Económico / DIREFOR para el desarrollo de entrevistas. Previa a cada entrevista y lectura del balotario que contiene 11 preguntas, se dio lectura del formulario de consentimiento informado y se procedió a las entrevistas.

3.7 Rigor científico

Para la presente investigación se utilizó el juicio de expertos, y según Robles; Rojas (2014), que hacen referencia a Escobar; Cuervo (2008) quienes refieren que es un método bastante útil donde se permite validar la fiabilidad de una investigación entendiéndola como “opinión de personas que cuentan con la trayectoria y experiencia suficiente en el tema y en su rubro, son considerados como expertos, donde están calificados para brindar información, juicio y valoración.

3.8 Método de análisis de datos

Según Morella et al. (2006), la hermenéutica se ubica en las investigaciones cualitativas y tiene como objetivo analizar el texto oral o escrito, extraer las precisiones y el sentido de la entrevista. Desde la hermenéutica, se genera una discusión entre los autores, los diálogos consolidados y organizados donde el investigador deberá ver toda la información como un todo, consolidado y calificado para la comprensión. Para Lopera, Ramírez, Zuluaga y Ortiz (2010), describen al método analítico como la descomposición de un fenómeno en sus aspectos que le dan origen y que, a partir de ello, son organizados y permiten lograr el fin esperado.

3.9 Aspectos éticos

Se consideró la aplicación de un consentimiento informado para los funcionarios del gobierno local, operadores de servicios y especialistas, con la finalidad de que la información cuente con mayor validez. Este consentimiento siguió el protocolo y formato del Comité de ética de la Universidad. Según lo indicado por Parra y Briceño (2013), los aspectos éticos que se encuentra expuesto un investigador que usa el enfoque cualitativo es por lo general la fiabilidad alcanzada con la recopilación de información. Esto se ve sustentada con la pericia del entrevistador al momento de hacer las preguntas y como estas son organizadas, registradas y guardadas para posibles escrutinios o acreditaciones.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Para la presente investigación se utilizó una guía de entrevista que paso por el juicio de 3 expertos que validaron un total de 11 preguntas formuladas para 2 grupos: los parcelarios y los especialistas o funcionarios. Dichas preguntas responden a los objetivos y se encuentran agrupadas de la siguiente manera: para el objetivo general se propuso 2 preguntas, para el objetivo específico 1) se propuso 4 preguntas, para el objetivo específico 2) se propuso 4 preguntas y para el objetivo específico 3) se propuso 1 pregunta. El primer grupo de entrevistados fueron los parcelarios o personas que están o tramitaron sus títulos de propiedad y pueden brindar información referente al proceso de formalización de predios rurales.

El primer grupo de preguntas responden al objetivo general que fue, conocer las barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima, Huaura, 2022, y se plantearon 2 preguntas para los parcelarios. Pregunta 1. De acuerdo a su experiencia: ¿Qué barreras cree Ud. que pueden limitar el formalizar su terreno agrícola? y Pregunta 2. Usted cuando realizó el trámite: ¿Cuándo tiempo se demoró para lograr la formalización de su terreno agrícola?

- A partir de la primera pregunta de investigación, los entrevistados Aranibar, Guerrero, Torres, Luna y Grados (2022), hacen referencia al desconocimiento que viven muchos agricultores para poder formalizarse, también mencionan lo importante que es el trato y la claridad con la que se brinda la información ya que muchas veces, es allí donde se genera la confusión. Torres y Luna (2022), hacen mención a lo importante de tener dinero y tiempo, para continuar con los trámites.
- La segunda pregunta de investigación realizada a Aranibar, Guerrero, Torres, Luna y Grados (2022), todos coinciden en afirmar que existe una demora en los trámites, ya sea por los diferentes pedidos de información, el levantamiento de observación propios del trámite. Además, Guerrero y Torres (2020), hacen referencia a una situación de desorden dentro de las entidades que formalizan terrenos rurales, iniciando con el PETT,

COFOPRI y ahora la DIREFOR, además del desgaste y cansancio por las múltiples idas y venidas a la ciudad de Huacho y Lima.

Y para los especialistas o funcionarios. Pregunta 1. De acuerdo a su experiencia: ¿Cuáles cree que son los problemas (dificultades) que afecta la formalización de predios rurales? y Pregunta 2. En su opinión: ¿De qué manera el plazo excesivo se puede reducir para la formalización de predios rurales?

- A partir de primera pregunta de investigación, los entrevistados, Landa, Salvador, Huaranga y Zamudio (2022), hacen referencia al desconocimiento de los tramites de formalización que tienen que realizar los parcelarios en la entidad (DIREFOR). Asimismo, Gamarra y Zamudio (2022), el primero hace mención que otra barrera está ligada al registro del predio en registros públicos y la segunda entrevistada hacen mención a que el catastro no se encuentra actualizado y esto no ayuda a visibilizar el avance de la formalización. Por último, Landa (2022), describe una particularidad que está relacionada al proceso de formalización actual, ya que formalizan unidades territoriales (40 a más poseionarios) que requieren muchos recursos; y no uno, por uno. Además, para Sang y Dueñas (2022), las dificultades para atender a los parcelarios están relacionadas a la cantidad de recurso económico, humano y equipos que cuenta en la actualidad la DIREFOR.
- La segunda pregunta de investigación realizada a Gamarra, Landa, Salvador, Zamudio, Huaranga, Sang y Dueñas (2022), todos coinciden y manifiestan que la entidad formalizadora puede demorar en algunos procesos hasta varios años, pero relacionado a: tener todos los requisitos requeridos, la formalización se da por unidad territorial (UT), si un parcelario de la UT no entrega los documentos perjudica al resto y los trámites pasan por varias oficinas y puede generar un retraso. Por su parte Huaranga (2022), hace mención de una experiencia en el distrito de Santa María, provincia de Huaura, donde los parcelarios costearon los viáticos del equipo de campo y en un periodo de 90 días concluyeron con la inspección técnica de la UT, pero se demoró en los aspectos legales, ahí se tiene un cuello de botella.

El segundo grupo de preguntas responde al objetivo específico 1 que fue, Describir los procesos de gestión de la formalización de las propiedades rurales en el ámbito de la Provincia de Huaura, y se plantearon 4 preguntas para los parcelarios. Pregunta 3. Entendiendo la posesión continua como el vivir en el lugar por un tiempo prolongado: ¿Considera que el acreditar la posesión continua a través de un certificado de posesión, es lo adecuado? ¿Por qué?, Pregunta 4. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera adecuado, que la posesión pacífica es justificada por el parcelario y acreditado por un juez de paz o notario? ¿Por qué?, Pregunta 5. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera que es necesario, que la posesión pública sea acreditada por el parcelario y por un juez de paz o notario? ¿Por qué?, y Pregunta 6. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera que la explotación económica o cultivo en la propiedad, debería ser justificada por el parcelario y acreditado por un juez de paz o notario? ¿Por qué?

- La tercera pregunta de investigación realizada a Aranibar, Guerrero, Torres, Luna y Grados (2022), hacen hincapié de la importancia del certificado de posesión y a través de dicho documento, iniciar el proceso de formalización. Además, Guerrero y Luna (2022), hacen mención que de no tenerlo (certificado de posesión) podrían rápidamente ser afectado por los traficantes de tierra. Finalmente, Torres (2022), refiere que, si bien es parte de un requisito, genera cierta sensación de seguridad ante un invasor.
- La cuarta pregunta de investigación realizada a Aranibar, Guerrero, Torres, Luna y Grados (2022), consideran que llevarse bien con los vecinos es importante ya que permite protegerse y ayudarse cuando se requiera. Además, como parte de los requisitos, cuando se requiera los vecinos podrán afirmar positivamente la posesión pacífica. Asimismo, Guerrero (2022), hace mención que, si uno se lleva mal con los vecinos, cuando se requiera la constatación, por ejemplo, ellos podrían generar errores en los linderos o fronteras.
- La quinta pregunta de investigación realizada a Aranibar, Guerrero, Torres, Luna y Grados (2022), todos coinciden que la posesión pública permite reafirmar que el posesionario vive desde hace años en el predio y de ser necesario dando fe. Además, Luna (2022) menciona que si existe

un nuevo y dice que vive en el predio desde años, de no existir la posesión pública, podría sorprender en el trámite.

- La sexta pregunta de investigación realizada a Aranibar, Torres y Grados (2022), refieren de la importancia de demostrar el uso del terreno para fines agrícolas y que este pueda ser justificado ante un juez de paz o notario. En cambio, Guerrero y Luna (2022), indican que, si bien puede ser un requisito, el juez de paz o notario pueden generar un error, ya que ellos normalmente no salen ni constatan la tenencia del predio.

Y para los funcionarios o especialistas, pregunta 3. Desde su opinión: ¿Considera que el acreditar la posesión continua a través de un certificado de posesión, es lo adecuado? ¿Por qué?, pregunta 4. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera adecuado, que la posesión pacífica debe ser justificada por el parcelario y acreditado por un juez de paz o notario? ¿Por qué?, pregunta 5. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera adecuado, que la posesión pública debe ser justificada por el parcelario y acreditado por un juez de paz o notario? ¿Por qué? Y pregunta 6. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera que es adecuado, que el parcelario justifique el cultivo prolongado del terreno y lo acredite ante un juez de paz o notario? ¿Por qué?

- La tercera pregunta de investigación realizada a Gamarra, Landa, Salvador, Zamudio, Huaranga, Sang y Dueñas (2022), consideran que es el primer requisito, pero además se deberá tener la habilitación del servicio de agua, pago de impuesto predial, entre otros. Asimismo, Gamarra, Landa y Zamudio (2022), hacen mención que el certificado de posesión no genera ninguna seguridad jurídica.
- La cuarta pregunta de investigación realizada a Gamarra, Landa, Salvador, Zamudio, Huaranga, Sang y Dueñas (2022), hacen mención de lo importante que es que se lleven bien. Para Landa y Zamudio (2022), refieren que los notarios o jueces de paz no conocen la realidad y que sería recomendable contar con una declaración jurada firmada por todos los vecinos colindantes.
- La quinta pregunta de investigación realizada a Gamarra, Landa, Salvador, Zamudio, (2022), mencionan que la posesión pública corrobora

lo mencionado en el certificado de posesión y permite acreditar con los vecinos, la tenencia al momento de realizar la inspección. Para Huaranga, Sang y Dueñas (2022), el agricultor de preferencia debe vivir en el terreno, pero eso no quita a que pueda también contar con un predio en una zona urbana.

- La sexta pregunta de investigación realizada a Gamarra, Landa, Salvador, Zamudio, Huaranga, Sang y Dueñas (2022), todos refieren que es importante que el terreno cuente con un cultivo ya que eso podría evitar correr el riesgo de que se pueda hacer el cambio de uso y se pueda desarrollar otro tipo de actividad. Además, Huaranga (2022), menciona que la ANA brinda una dotación de agua por 6 meses cuando es un nuevo poseionario y él, deberá adecuar el tipo de cultivo.

El tercer grupo de preguntas responde al objetivo específico 2, que fue, Describir los aspectos en las que se ejecuta el proceso catastral en los distritos de la Provincia de Huaura, y se plantearon 4 preguntas para los parcelarios, pregunta 7. Desde su opinión: ¿Es suficiente el apoyo técnico que recibe de las entidades formalizadoras para lograr el saneamiento de su terreno agrícola? ¿Por qué?, pregunta 8. Desde su opinión: ¿Considera que los procesos para el desarrollo de inmatriculación son engorrosos y burocráticos? ¿Por qué?, pregunta 9. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera que el proceso catastral es entendible y accesible para los procesos de formalización del terreno agrícola? ¿Por qué? y pregunta 10. Desde su opinión: ¿El conjunto de procesos propuestos para la inmatriculación son suficientes para el desarrollo de la formalización? ¿Por qué?,

- La séptima pregunta de investigación realizada a Aranibar, Guerrero, Torres, Luna y Grados (2022), por unanimidad refieren que, si bien recibieron información en la oficina de la entidad formalizadora en la ciudad de Huacho o Lima, esta no fue sencilla, entendible ni oportuna. Para Guerrero (2022), hace mención que tuvo que viajar a Lima, muchas veces para realizar el seguimiento de sus trámites, gastando el poco dinero que tenía ya que vive de lo que produce la tierra, sumado al riesgo que corre un agricultor que tiene un estilo de vida diferente dejando de hacer su labor por horas o días.

- La octava pregunta de investigación realizada a Aranibar, Guerrero, Torres, Luna y Grados (2022), hacen mención de lo importante que son los requisitos que deben cumplirse en la Inmatriculación, pero refieren que la desinformación, poca celeridad en los tramites lo hacen burocrático y engorroso. Para Luna (2022), menciona un ejemplo de un familiar que fue a tramitar su título y en la entidad, le daban rodeos porque se apersonaba con su ropa de campesino, le decían que regrese en otro momento ya que la persona que estaba viendo su expediente no se encontraba y cosas así. Lamentablemente algunos funcionarios atienden en función a la vestimenta del usuario, refirió.
- La novena pregunta de investigación realizada a Aranibar y Guerrero (2022), el acceso al catastro ha mejorado con el avance del tiempo y la tecnología que permite identificar su terreno de manera más rápida. Pero, para Torres, Luna y Grados (2022), el avance tecnológico puede ser una limitación para los agricultores que no se encuentran actualizados con los avances tecnológicos. Es importante que el gobierno priorice intervenciones en este fin, dirigido al agricultor.
- La décima pregunta de investigación realizada a Aranibar, Guerrero, Torres, Luna y Grados (2022), los entrevistados consideran que son importantes y suficientes los requisitos para el proceso de formalización. Para Luna (2022), estos requisitos tienen un fin y los que lo tramitan, podrán cumplir con lo requerido y formalizarse.

Y para los funcionarios o especialistas, pregunta 7. ¿Existe un programa, para el desarrollo de asistencia técnica dirigido los parcelarios sobre saneamiento de tierras agrícolas? ¿Con que frecuencia se desarrolla?, pregunta 8. Desde su opinión: ¿Considera que los procesos para el desarrollo de inmatriculación son engorrosos y burocráticos? ¿Por qué?, pregunta 9. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera que los trámites para obtener el catastro son entendible y accesible en el proceso de formalización de predios rurales? ¿Por qué? y pregunta 10. Desde su opinión: Si estuviera en su posibilidad, que mejoras propondría el proceso de formalización de predios rurales, ¿Qué acciones realizaría?

- La séptima pregunta de investigación realizada a Gamarra, Landa, Salvador, Zamudio, Huaranga, Sang y Dueñas (2022), refieren que no se

brinda una asistencia técnica como tal a los parcelarios, pero si una atención cuando el parcelario va a las instalaciones de DIREFOR, sea en Huacho o Lima. Asimismo, Zamudio y Landa (2022), la primera hace mención que la atención que se brinda al parcelario es deficiente y rápida y el segundo, comenta que se le explica al parcelario los requisitos que debe cumplir, pero no es que se salga o brinden talleres o capacitaciones en las provincias o distritos.

- La octava pregunta de investigación realizada a Gamarra, Landa y Salvador, (2022), mencionan que, en el Estado, todos los tramites son burocráticos, pero son requisitos mínimos y necesarios que protegen al parcelario de posibles suplantaciones y refuerzan la tenencia del terreno. Para Zamudio y Huaranga (2022), indican que son demasiado burocráticos y engorrosos, no solo por lo que se requiere, sino porque el agricultor debe viajar a la ciudad de Lima para realizar sus consultas ya que, en Huacho y Cañete, brindan información general, pero no se encuentra el área técnica. Sang y Dueñas (2022), no brindaron mayor alcance.
- La novena pregunta de investigación realizada a Gamarra, Landa, Salvador, Zamudio, Huaranga, Sang y Dueñas (2022), mencionan que en la actualidad este trámite ha mejorado mucho, el problema es que se puede encontrar desactualizado. Además, para Gamarra (2022), la tecnología puede terminar siendo una limitación en personas que no la manejan; por ello, se debería reforzar los mecanismos de capacitación y en un lenguaje entendible.
- La décima pregunta de investigación realizada a Gamarra, Landa, Salvador y Zamudio (2022), coinciden en la necesidad de incrementar el número de brigadas, incrementar el recurso económico y promover que salga el reglamento N°31145. Además, Salvador (2022), hace mención de la importancia de actualizar el catastro ya que en su mayoría está en una base llamada Datum Pasad 56, pero debería utilizarse WGS 84. Para Zamudio (2022), se debería promover ferias informativas que incluya personal técnico que permita iniciar y dar seguimiento a los tramites de formalización. Según Huaranga (2022), es necesario reestructurar la DIREFOR, no sólo con el cambio del director, sino buscando el cambio de

mentalidad y poca proactividad de los funcionarios; además, tener la oficina central en Huacho y un área técnica en Cañete. Y finalmente Sang y Dueñas (2022), refieren la necesidad de incrementar el propuesto y destrabar procesos administrativos y sectoriales.

Para el tercer objetivo específico, fue Identificar si los propietarios conocen sobre los procesos de formalización de predios rurales, y se planteó 1 pregunta para los parcelarios, pregunta 11. De acuerdo a su experiencia: ¿Conoce la importancia y el proceso para registrar sus predios en la SUNARP? ¿Por qué?,

- La onceava pregunta de investigación realizada a Aranibar, Guerrero, Torres, Luna y Grados (2022), todos coinciden en la importancia de tramitar el título y que se encuentre registrado en registros públicos. Para Guerrero (2022), es importante ya que de no hacerlo se corre el riesgo y puedan aplicar la “Ley del vivo” y, puedan sorprender al campesino. Para Luna (2022), es una forma de ingresar a una base de datos, es como estar “fichado” y ya puedes estar seguro ante alguna invasión o afectación al terreno. El registro nos da la “seguridad jurídica” que necesita el terreno.

Y para los funcionarios o especialistas, pregunta 11. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera que los parcelarios reconocen la importancia de registrar sus predios? ¿Por qué?

- La onceava pregunta de investigación realizada a Gamarra, Landa, Salvador, Zamudio, Huaranga, Sang y Dueñas (2022), todos coinciden que en la actualidad los parcelarios reconocen la importancia de formalizar, tener un título y registrarlo en la SUNARP. Para Zamudio, Huaranga Sang y Dueñas (2022), refieren que el tener el título es una oportunidad para tener acceso al crédito en diferentes entidades bancarias y poder mejorar la calidad de vida y sus productos.

Para la ejecución de la **discusión**, se tomó en cuenta el marco normativo, las investigaciones, los artículos, sistematización de las entrevistas a especialistas, funcionarios, parcelarios y guía documental; con ello, se generó la discusión con los diferentes autores y se consolidó la información que responda al objetivo general y objetivos específicos del trabajo de investigación.

Objetivo General

Conocer las barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima, Huaura, 2022

Para conocer las barreras es importante identificar lo que menciona la Constitución Política del Perú de 1993, en su artículo 60°, que hace referencia “el pluralismo económico es parte del Estado, es decir tiene una variedad económica”. Y según lo fundado por el Tribunal Constitucional (2003), en el Expediente N°0016-2002-AI-TC,2003, fundamento N°5 “para que nuestra Constitución reconozca y promueva el derecho de la propiedad, no es suficiente contar la titularidad del predio, sólo por convicción, ya que es indispensable oponer la tenencia y formalidad de derecho frente a terceros y, además de tener la oportunidad de motivar, a partir de la seguridad jurídica que ella otorga y las diversas consecuencias económicas que a ella acarrea en los propietarios. Es allí donde radica su importancia no solo frente a terceros, sino para la mejora de vida de parcelario, acceso al crédito bancario y mejora de la calidad de su producción.

Asimismo, en su tesis Delgado (2016), hace referencia que en el Perú los procesos para desarrollar el saneamiento físico legal que desencadenan en la titulación, era costosa, complicada y de largo trámite para ser un proceso administrativo, sumado a la burocracia que puede generar una demora de 15 a 20 años, por eso lo significativo de obtener el título de propiedad individual que acredite el predio y posterior registro. Dicha afirmación se refuerza cuando se entrevistó a los funcionarios y especialistas Gamarra, Landa, Salvador, Zamudio, Huaranga, Sang y Dueñas (2022), todos coinciden y manifiestan que la entidad formalizadora puede demorar en algunos procesos hasta varios años, pero dicha demora está relacionado a: tener todos los requisitos requeridos, la formalización se da por unidad territorial (UT), si un parcelario de la UT no entrega los

documentos perjudica al resto, los trámites pasan por varias oficinas y puede generar un retraso. Como se puede entender, el desarrollar procesos de formalización por unidades territoriales pudo ser una opción cuando estaba en funcionamiento el PETT, pero en la actualidad viene siendo una barrera para muchos parcelarios que no pueden agruparse.

En su tesis Aliaga (2012), denominada: La Inmatriculación de predios impacta en el desarrollo económico y social del departamento de Lima: periodo 2005 – 2009, concluye que se presenta una continua desnaturalización del objetivo del registro de predios, debido al costo, requisitos específicos e indirectos que vienen generando el “cansancio” y posterior desincentivo al propietario de continuar con los trámites registrales. Esto se ve reforzado con lo recogido de la entrevista a Aranibar, Guerrero, Torres, Luna y Grados (2022), donde hacen referencia al desconocimiento que viven muchos agricultores para poder formalizarse, también mencionan lo importante que es el trato y la claridad con la que se brinda la información ya que muchas veces, es allí donde se genera la confusión. Además, Torres y Luna (2022), hacen mención a lo importante de tener dinero y tiempo, para continuar con los trámites.

Según lo expuesto por Pastrana, Toledo, Zumaeta, Zegarra y San Román (2018, pág. 16 y 17), Jueces Supremos en la Casación N°11683-2018 – ICA, Sala de Derecho Constitucional y Social permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, dentro de lo actuado se hace el análisis al artículo 950 “la propiedad se adquiere por prescripción a través de la posesión continua, pacífica y pública como propietario por 10 años [...]” y 952 “quien se hace acreedor de un bien por prescripción puede entablar juicio para que se declare propietario [...] del Código Civil; el artículo 70 de la Constitución Política del Perú “el derecho de propiedad es inviolable [...]” y la Casación N°2229-2008-Lambayeque; que refiere al II Pleno Casatorio Civil, donde se hace referencia a la correcta interpretación del artículo 950° del Código Civil “nada restringe para que dos o más coposeedores homogéneos pueden usucapir, ya que de amparada su pretensión posibilitaría de copropietarios, condición que se encuentra descrita en nuestra legislación”. La pretensión del demandante hace uso de los dispositivos legales antes mencionados para acceder a un predio; y del análisis, se desprende la sentencia que no se cumplen los fundamentos, declarándose infundado: a) La demanda

se interpone a título personal y por momentos, a título de persona jurídica, b) existe una controversia entre el Gobierno Regional de Ica; y por último, el área (hectárea) de pretensión, difiere del área inmatriculado.

Aunque existan normativas que establezcan los requisitos que deben seguir para desarrollar un proceso de formalización, estas están vinculadas a la unidad territorial que delimita el ámbito geográfico donde se intervendrá, la contratación de las brigadas, compra de equipos y recursos económicos elevados. Asimismo, existen otras condiciones que limitan la entrega oportuna y esta referida a la claridad, calidad de la información que se entrega al parcelario y al tecnicismo que se usa al brindarla.

Objetivo Especifico 1

Describir los procesos de gestión de la formalización de las propiedades rurales en el ámbito de la Provincia de Huaura

El proceso de formalización requiere un conjunto de requisitos que debe brindar el poseedor del predio para poder obtener el título de propiedad. Para Pagano (2016), en su artículo incide en que en diversas normativas y doctrinas se describen 4 requisitos que permiten adquirir la posesión de un predio; el primero está indicado al poseedor que deberá actuar como posesionario por el tiempo que indica la Ley, y se entiende que la posesión deberá ser evidente, pacífica y constante o pública.

Asimismo, los especialistas y funcionarios Gamarra, Landa, Salvador, Zamudio, Huaranga, Sang y Dueñas (2022), consideran que el certificado de posesión es el primer requisito para formalizar su predio, pero además se deberá tener la habilitación del servicio de agua, pago de impuesto predial, entre otros. Asimismo, Gamarra, Landa y Zamudio (2022), hacen mención que el certificado de posesión no genera ninguna seguridad jurídica.

Además, para Varsi (2017), hace referencia a otro requisito que es la posesión pública, y puntualiza que no debe ser encubierto, y si de conocimiento de todos los vecinos para sustentar, obtener la aprobación y que es parte de un requisito de Ley. Debe de identificarse y ser reconocido como dueño, así como tener en uso el predio. Lo antes mencionado se ve reforzado cuando se entrevistó a los

parcelarios Aranibar, Guerrero, Torres, Luna y Grados (2022), donde todos coinciden que la posesión pública permite reafirmar que el posesionario vive desde hace años en el predio y de ser necesario, dando fe.

Según Cárdenas (2015), en su artículo hace mención que el poseer un predio de forma pacífica seda sin uso de la fuerza, es decir el poseedor podrá ingresar y salir sin encontrar resistencia de ninguna forma, así como ser reconocido entre sus colindantes.

Es así, que, en Colombia, se impulsó la implementación de un Programa Nacional de Formalización de la Propiedad Rural a través de la Resolución N°045 – 2010, que tuvo como objetivo “promover el acceso a la propiedad de la tierra y mejorar la calidad de vida de todos los campesinos de la zona”. Como parte de su implementación, el programa coordina, desarrolla y promueve actividades teniendo como público objetivo a los campesinos, de esta manera se los acompaña en los trámites que se requieren gestionar ante los jueces, puedan formalizar el derecho de dominio sobre predios rurales y posterior obtención del título. Asimismo, se les brinda la asistencia técnica en lo referido a formalizar y legalización de sus propiedades; así como, a los trámites administrativos, notariales y registrales, en las que los campesinos no han podido cumplir”

Si bien, es importante que el proceso de formalización de un predio rural cumpla con un conjunto de requisitos que respondan a buscar y brindar al poseedor del predio, una condición de seguridad jurídica que le permita posteriormente dar uso del mismo o acceder a crédito a través de dicha propiedad, ello debe encontrarse acompañado con un componente de asistencia técnica que acompañare al parcelario en todo dicho proceso.

Objetivo Especifico 2

Describir los aspectos en las que se ejecuta el proceso catastral en los distritos de la Provincia de Huaura

Para Baldovino (2016), refiere que el entender los procesos de posesión de tierras rurales en el Perú, parten con observar y accionar sobre los diferentes problemas que están alrededor del gobierno, el estado de derecho y lo procesos

engorrosos para gestionar y obtener la titularidad del predio rural. Además, al entrevistar a Aranibar, Guerrero, Torres, Luna y Grados (2022), hacen mención de lo importante que son los requisitos que deben cumplirse en la Inmatriculación, entre ellos el catastro, pero refieren que la desinformación, poca celeridad en los tramites lo hacen burocrático y engorroso. El especialista Salvador (2022), hace mención de la importancia de actualizar el catastro ya que en su mayoría está en una base llamada Datum Pasad 56, pero debería utilizarse WGS 84.

Montufar y Silva (2020), hacen referencia que el catastro es considerado como el inventario físico de los predios existentes en el ámbito territorial, y de especial redundancia para los procesos generados por la inmatriculación de predios, ya que, entre otras funciones, facilita absolver discrepancias entre el registro de las reales dimensiones de los predios, y posibilita su legalidad jurídica. Sin embargo, en el contexto actual, la implementación del sistema catastral está siendo complicado, ya que existen pocos gobiernos locales declaradas como zonas catastradas en el Perú y, por ello, no está siendo favorable integrarla al Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP) con el registro predial. De las entrevistas realizadas a los funcionarios y especialista a Gamarra, Landa, Salvador, Zamudio, Huaranga, Sang y Dueñas (2022), mencionan que en la actualidad este trámite ha mejorado mucho, el problema es que se puede encontrar desactualizado. Además, para Gamarra (2022), la tecnología puede terminar siendo una limitación en personas que no la manejan; por ello, se debería reforzar los mecanismos de capacitación y en un lenguaje entendible.

Objetivo Específico 3

Identificar si los propietarios conocen sobre los procesos de formalización de predios rurales

Para Ponce (2013), hace mención que la seguridad jurídica no solo se vincula con lo que brinda el Derecho, sino que corresponde la seguridad que genera ella. Entonces, para que sea un instrumento de seguridad necesita: ser justo y en una relación positiva y reglamentado; que se soporte en hechos, que no este frente a escrutinios continuos ni a los ligeros cambios. En la actualidad los parcelarios reconocen lo importante que es titular sus tierras y de regístrala en Registros

Públicos. Al realizar la entrevista a los parcelarios Aranibar, Guerrero, Torres, Luna y Grados (2022), todos coinciden en la importancia de tramitar el título y que se encuentre registrado en registro públicos. Asimismo, cuando se entrevistó a los funcionarios y especialistas Zamudio, Guaranga Sang y Dueñas (2022), refieren que el tener el título es una oportunidad para tener acceso al crédito en diferentes entidades bancarias, poder mejorar la calidad de vida y sus productos.

La experiencia boliviana, nos muestra que una decisión política, ha permitido que en los últimos años se genere un continuo proceso de formalización de predios agrícolas con participación de los agricultores, pero que, desde sus normas, le han dado al predio, la condición de “bien familiar inembargable” restringiendo su uso como garantía. Si bien, se intenta proteger al pequeño agricultor de la pérdida de su tierra por generar una condición de activo de crédito, se reduce la posibilidad de acceder al crédito con tasas bajas.

Además, si se espera desarrollar un avance significativo en la formalización de predios rurales es urgente que las entidades implicadas ejecuten acciones y estrategias pensadas en el ciudadano, una primera acción sería el de contar con un paquete de intervenciones y herramientas metodológicas que fomenten el acceso, la legalización de los predios rurales, donde el gobierno y sus entidades desplieguen todo lo necesario para lograrlo (Medina, 2020).

El analizar la inmatriculación de predios, parte con entender su relación, regulación en nuestro ordenamiento y tener acceso a los datos físicos del predio que resultaban exigibles para que pueda ser accesible al registro; no obstante, según han pasado los años dicha información ahora resulta reducida en relación al régimen que en la actualidad se describe por el Reglamento de Inscripciones de Predios vigente y que requiere un conjunto de elementos técnicos de ubicación y determinación del predio materia de inmatriculación, siendo los posibles: su naturaleza, nombre o denominación, área geográfica georreferenciada, linderos, medidas perimétricas, planos de ubicación, entre otros.

La formalización de predios rurales ha pasado por diferentes entidades formalizadoras que han generado dispositivos legales que hacen cada vez más complejos los procesos de formalización, esto sumado a que en la actualizada

la entidad formalizada lo realiza a través de las unidades territoriales que requieren mucho presupuesto y participación de un conjunto de poseionarios. Es necesario que el proceso de formalización se pueda realizar de manera individual o de parte, dicho anhelo de miles de poseionarios se vería realizado si se logra aprobar el reglamento de la Ley N°31145 “Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales”

Por ello, es necesario que se implementen cambios en la política de formalización de predios en el Perú, que permitan no sólo formalizar u obtener un título de propiedad reduciendo los riesgos de la expropiación por diversos indoles; sino, incentivarlos a la inversión a través del crédito tomando como garantía el predio, pero este proceso debe estar acompañado de un programa de educación financiera, que deberá ser un requisito no negociable como parte del acceso al crédito.

Apartir de la revisión exhaustiva de los diferentes dispositivos legales, artículos, investigaciones, el análisis de las entrevistas a parcelarios, funcionarios y expertos, se confirmó las principales barreras identificadas previamente como **supuestos**:

- a) El proceso de formalización (**tiempo**), si se ve afectado por la inadecuada calidad y claridad de la información que se le brinda a los parcelarios, cuando van a realizar sus trámites.
- b) La forma como se formaliza los predios rurales (**de oficio**), requiere un mayor presupuesto, logística y recurso humano, que en la actualidad no tiene la DIREFOR. Por ellos, es necesario la aprobación del reglamento de la Ley 31145 que permite realizar, dicho trámite de parte.
- c) Si bien en la actualidad aun se puede usar el Datum PSAD 56; esto se convertirá una barrera ya que otras (SUNARP) viene solicitando que se use el WGS 84 (**actualización del catastro**).
- d) Todos los parcelarios **corroboran la necesidad** de tener oficinas técnicas en Huacho (sede regional y Cañete (oficina descentralizada) y desarticular la oficina de Lima, ya que genera un gasto excesivo entre las personas que van a tramitar.

V. CONCLUSIONES

1. Se identificaron un conjunto de limitaciones que están generando de manera sistémica la reducción de títulos emitidos por año, ello debido a la forma como se titula las tierras rurales; la formalización a través de unidades territoriales que requiere más de 40 parcelarios aproximadamente, contar con recursos suficientes para la contratación de brigadas, dotación de equipos y recursos económicos, es una de ellos. Desde su creación, la Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural – DIREFOR (2012), mantiene el mismo presupuesto de apertura permitiendo desarrollar de manera anual, sólo de 3 a 4 intervenciones territoriales. Asimismo, la calidad y claridad de la información que se brinda a los parcelarios no es de la mejor, ya que es frecuente el uso de termino técnicos que generan confusión en los posesionarios, que con el tiempo trae descontento y demora en los trámites, ya que deberán ir muchas veces a las oficinas de DIREFOR, para solucionar la posible observación generando pérdida de tiempo y dinero, que muchas veces no tienen.
2. Si bien, el proceso de formalización de tierras rurales inicio en los años 90 con el PETT y sus actualizaciones, luego por el COFOPRI y, en la actualidad están en responsabilidad de los Gobierno Regionales a través de las Direcciones Regionales de Formalización de Propiedad Rural, dichas entidades han implementado dispositivos legales que, en algunos casos, generaron retrocesos y en otros incentivaron procesos de riesgo e informalidad. En la actualidad la forma en la que se concibió el proceso de formalización de las tierras agrícolas no permite avanzar y adecuarse a la 2da reforma agraria que el Estado está promoviendo y es que el proceso de formalización se pueda realizar de manera individual o de parte, dicho anhelo de miles de posesionarios se vería realizado si se logra aprobar el reglamento de la Ley N°31145 “Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales”

3. Se conocieron aspectos técnicos referentes al proceso de registro en el catastro que deberán ser atendido a la brevedad ya que en la actualidad se encuentra en una base llamada Datum PSAD 56, y debería ya estar utilizando el WGS 84; si bien, entidades como la SUNARP vienen aceptándola, en un corto tiempo estará solicitando que las entidades como la DIREFOR se actualicen y de no hacerlo de manera oportuna, podrían estar generando una nueva limitación afectando e incrementando el tiempo de espera en sus trámites.

4. Para concluir, un aspecto que fue reiterativo al momento de realizar las entrevistas a los poseionarios, fue el de tener un mejor acceso a la información, de manera pertinente y oportuna; siempre en un lenguaje entendible y que no genere confusión. Además de contar con especialistas que se desplacen a los distritos y comunidades, donde puedan brindar información referente al proceso de formalización y de ser posible de los tramites en curso. Muchos refirieron, que un campesino se dedica al cultivo de su tierra y el trasladarse a la ciudad para realizar una consulta les genera un gasto económico y tiempo que dejan de atender a sus cultivos.

VI. RECOMENDACIONES

1. Se sugiere al Gobierno Regional de Lima, priorizar la agricultura y con ello la formalización de predios agrícolas; para un agricultor el obtener el título de propiedad y regístralo en Registros Publico, le brinda la seguridad jurídica que necesita, incentiva su acceso al mundo crediticio y por consiguiente la posibilidad de poder mejorar la producción de sus cultivos; además, les permite asociarse con otros productores de la zona y vender productos certificados que les de acceso a un mejor precio por kg de producto ofertado.
2. Se recomienda a la Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, a realizar una evaluación de su personal y mejorar la forma como se brinda la información a los parcelarios o agricultores, dicha mejora debe incluir un componente de fortalecimiento de capacidades, trato amable y sobre todo que se brinde en un lenguaje claro, entendible y sin tecnicismo que terminaría confundiéndolos.
3. Se recomienda al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, como ente rector, reevaluar los dispositivos legales que permiten la formalización de tierras agrícolas y entender que la forma en la que se concibió el proceso de formalización de las tierras agrícolas en los años 90, no permite avanzar y adecuarse a la 2da reforma agraria que el Estado está promoviendo y que el proceso de formalización no sólo se realice de oficio, si no de parte, dicho anhelo de miles de poseionarios se vería favorecido si se logra aprobar el reglamento de la Ley N°31145 “Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales”
4. Por último, es necesario establecer un único sistema de administración de tierras en el ámbito rural que sirva de instrumento para el ordenamiento, desarrollo rural y como insumo para las intervenciones pública y no ser, un fuerte obstáculo para los agricultores cuando van a registrar su predio.

REFERENCIAS

- Aliaga Blanco, Luis Eduardo (2012). Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Bien Inmueble en el Perú. Lima. Recuperado de [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/1666/ALIAGA BLANCO LUIS DESNATURALIZACION REGISTRO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/1666/ALIAGA%20BLANCO%20LUIS%20DESNATURALIZACION%20REGISTRO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Ancinez, Bryan Triana et al. (agosto, 2021) Peras con manzanas: comparación entre los objetivos constitucionales del acceso a la propiedad rural y la implementación de programas de formalización, Colombia. Recopilado de DOI: <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/sociojuridicos/a.9598>
- Avendaño, J.; Avendaño F. (2019). Derechos Reales, PUCP, Lima. Recuperado de <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf>
- Benjaminsen, T. (2002). Formalising land tenure in rural Africa. Forum for Development Studies, 362-366. Recuperado de <https://doi.org/10.1080/08039410.2002.9666212>
- Boone, Catherine (2013) Property and the Structure of Politics. Nueva York: Cambridge University Press. Recopilado de https://www.researchgate.net/publication/259430842_Land_regimes_and_the_structure_of_politics_Patterns_of_land-related_conflict
- Boldovino, S. (2016). Situación legal de la tenencia de tierras rurales en el Perú. Lima, Sociedad Peruana de Derecho Ambiental. Recuperado de <https://spda.org.pe/wpfb-file/tenencia-de-tierras-silvana-baldovino-libro-completo-pdf/>

- Calderón, Julio (2010) Titulación de la propiedad y mercado inmobiliario – Estudios Demográficos y Urbanos. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=31221526004>
- Campos, Norma (2019) El sistema de titulación y formalización de las posesiones y propiedades informales en el Perú. Revista Científica Epistemia. Recuperado de <https://doi.org/10.26495/re.v1i2.1122>
- Caycho, T. (2017). Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la oficina registral de Huánuco 2014. Recuperado de <http://repositorio.udh.edu.pe/handle/123456789/371;jsessionid=8F9B87F72F8DF9AAA3D9DF13EC15CCC7>
- Carcelén, J. (2018). La duplicidad registral: lo que también se debe tener en cuenta para adquirir una propiedad inmueble. 2018, de LP Pasión por el Derecho. Recuperado de <https://lpderecho.pe/duplicidad-registral-tener-cuenta-adquirir-propiedad-inmueble/>
- Cárdenas, M (2015). La Buena fe en la prescripción adquisitiva. Lima, Perú: Derecho y Cambios Sociales. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5456848.pdf>
- Ceballos, C. (2016) Efectos de la formalización de la propiedad de la tierra en el desarrollo rural el caso de Leiva, Nariño. Recuperado de <https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/21097>
- Cisterna, F. (2005), Categorización y triangulación como procesos de validación del conocimiento en investigación cualitativa. Universidad del Bio Bio, Chile. Recuperado de <https://www.redalyc.org/pdf/299/29900107.pdf>
- COFOPRI (2021). Recopilado de <https://www.gob.pe/4194-organismo-de-formalizacion-de-la-propiedad-informal-que-hacemos>

- Dávila, J. (2018). Lineamientos para una investigación jurídica. Universidad de Guayaquil. Recuperado de <https://www.studocu.com/ec/document/universidad-de-guayaquil/introduccion-a-la-investigacion-cientifica/breves-lineamientos-resumen-introduccion-a-la-investigacion-cientifica/3445350>
- Delgado, M. (2016). El derecho a la identidad: Una visión dinámica (tesis) PUCP. Recuperado de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/7350>
- De la Cuesta, C. (2015). The quality of qualitative research: From evaluation to attainment, 24(3). Recuperado de <https://doi.org/10.1590/0104-070720150001150015>
- Dulzaides, M.; Molina, A. (2004). Análisis documental y de información: dos componentes de un mismo proceso. Recuperado de http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1024-94352004000200011
- El Peruano (2021) Ley N°31145 Ley de Saneamiento Físico – Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales. Recuperado de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-saneamiento-fisico-legal-y-formalizacion-de-predios-ley-n-31145-1938954-1/>
- El Peruano (2008) Decreto Supremo N°032-2008-VIVIENDA Reglamento del Decreto Legislativo N°1089-Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario De Formalización y Titulación de Predios Rurales. Recuperado de <https://n9.cl/vv2y0>
- El Peruano (2002) Ley N°27867 Ley Orgánica de Gobiernos Regionales. Recuperada de <https://diarioficial.elperuano.pe/pdf/0025/ley-27867.pdf>
- El Peruano (2004) Ley N°28294 Ley que crea el Sistema Integrado de Catastro

y su vinculación con el Registro de Predios. Recuperado de https://www.peru.gob.pe/docs/PLANES/94/PLAN_94_LEY%20N%C2%BA%2028294_2008.pdf

Ferrero, M. (2016). Preferences for Rural Living: Naturbanization Versus Accessibility. Recuperado de DOI:[10.5539/res.v8n3p284](https://doi.org/10.5539/res.v8n3p284)

Gras, Carla; Cáceres, D. (2017), El acaparamiento de tierras como proceso dinámico: las estrategias de los actores en contexto de estancamiento económico, Argentina. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=386953729006>

Gonzales, Y (2018). Las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida en la municipalidad distrital de Carabayllo, 2016-2017. Recuperado de <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/19863>

Gonzales, G. (2012). Derecho Registral y Notarial. Lima: Jurista Editores E.I.R.L. Recuperado de https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf

Jiménez, G. (2017). La titulación como instrumento de inclusión social en el Perú. Caso COFOPRI. 1996-2015. Universidad Católica Sedes Sapientiae, Lima, Perú <https://bit.ly/3ggqWKN>

Hernández, R.; Fernández, C.; y Baptista, P (2014). Metodología de la Investigación. Mc Graw Hill – Sexta edición. México. Recuperado de <http://observatorio.epacartagena.gov.co/wp-content/uploads/2017/08/metodologia-de-la-investigacion-sexta-edicion.compressed.pdf>

Lopera, J.; Ramirez, C.; Zuluaga, M.; Ortiz, J. (2010). El método analítico como

método natural. Universidad de Antioquia, Colombia. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=18112179017>

López, J. (2019). Apropiación y ampliación del territorio por ejidatarios de Bachoco Guasave, Sinaloa. México. Recuperado de [DOI: 10.24901/rehs.v40i159.439](https://doi.org/10.24901/rehs.v40i159.439)

Medina, M. (2020). Problema en la formalización de propiedad rural. Universidad Santiago de Cali, Cali, Colombia. Recuperado de <https://repository.usc.edu.co/handle/20.500.12421/4925?locale-attribute=en>

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 en la ciudad de Arequipa para el año 2017. Recuperado de <http://repositorio.unsa.edu.pe/handle/UNSA/4542>

Morella et al. (2006). La hermenéutica: una actividad interpretativa. Sapiens, Revista Universitaria de Investigación. Recuperado de <https://www.redalyc.org/pdf/410/41070212.pdf>

Montufar, G.; Silva, F. (2020), Prevalencia del catastro sobre el registro de predios para corregir inexactitudes registrales. Recuperado de <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2021.n052.5219>

Murguía, J.; Hossiso, K.; y Lence, S. (2019), Titulación de tierras rurales y derechos de propiedad: ¿legislar a las pequeñas propiedades rurales como bienes de familia inembargables mejora el bienestar de los pequeños productores familiares? Recuperado de <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Titulaci%C3%B3n%20de%20tierras%20rurales%20y%20derechos%20de%20propiedad%20Legislar%20a%20las%20peque%C3%B1as%20propiedades%20rurales%20como%20bienes%20de%20familia%20inembargables%20mejora%20el%20bienestar%20de%20los%20peque%C3%B1os%20productores%20familiares%20es%20es.pdf>

Pastrana, Toledo, Zumaeta, Zegarra y San Román (2018, pág. 16 y 17). Sentencia Casación N°11683-2018 – ICA. Corte Suprema de Justicia de la República. Recuperado de https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij-juris/s_cij_jurisprudencia_nuevo/as_jurisprudencia_sistematizada/as_resoluciones_relevantes/as_Civil/as_prescripcion_adquisitiva_de_dominio/

Pagano, U., (2016) *Property, Possession and Knowledge*. Siena, Italy: Università di Siena and Central European University. Recuperado de <https://www.deps.unisi.it/sites/st02/files/allegatiparagrafo/21-12-2016/744.pdf>

Presidencia de la Republica del Perú (2018) Constitución Política del Perú de 1993. Recuperado de <https://www.gob.pe/institucion/presidencia/informes-publicaciones/196158-constitucion-politica-del-peru>

Ponce, V. (2013) Injerencia que surgen en la actividad notarial e inseguridad judicial. Universidad Laica Vicente RocaFuerte de Guayaquil. Guayaquil, Ecuador Recuperado de <http://studylib.es/doc/7666490/injerencias-que-surgen-en-la---repositorio-ulvr>

Robinson, O. (2013). Sampling in interview-based qualitative research: a theoretical and practical guide, 11(1). Recuperado de <https://doi.org/10.1080/14780887.2013.801543>

Robles, P.; Rojas, M. (2015) Validation by expert judgements: two cases of qualitative research in Applied Linguistics. Revista Nebrija. Recuperado de https://www.nebrija.com/revista-linguistica/files/articulosPDF/articulo_55002aca89c37.pdf

Rueda, A. (2018) Effects of investment decisions on land formalization for rural

households in Colombia. Documento CEDE. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3116872>

Sarat, D. (2013). Análisis jurídico doctrinario de las causas que declaran la ineficacia del negocio jurídico, Guatemala. Recuperado de <http://biblio3.url.edu.gt/Tesario/2013/07/01/Sarat-Debora.pdf>

Sanga, M. (2011). Revista de actualización Clínica, Volumen 9. Recuperado de <https://pdfslide.tips/documents/revista-de-actualizacion-clinica-volumen-12-investigacion-predictiva-.html>

Sjaastad y Cousins, (2009). Formalisation of Land Rights in the South: An Overview. Land Use Policy, 1-9. Recuperado de https://www.researchgate.net/publication/285822422_Formalization_of_Land_Tenure_in_the_South_An_Overview

Senda T.; Robinson, L.; Gachene, C.; Kironchi, G. & Doyo, J. (2020). An assessment of the implications of alternative scales of communal land tenure formalization in pastoral systems. Land Use Policy. Recuperado de <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104535>

Solari, M; Yañez, G.; Marquina, J (2020). Guía de Formalización de la Propiedad y Ordenamiento Territorial en el Perú. Lima, Perú. Recuperado de <https://inicam.org.pe/wp-content/uploads/2021/05/GUIA-DE-FORMALIZACION-DE-LA-PROPIEDAD-Y-ORDENAMIENTO-TERRITORIAL-EN-EL-PERU.pdf>

Toyama, J. (1988) El derecho de propiedad en John Locke. Pensamiento Constitucional 287-302. Recuperado de <https://bit.ly/3uUZLZU>

Toyama, J. (2012). El derecho de propiedad de John Locke. Artículo, Pontificia Universidad Católica del Perú. Recuperado de <http://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/98029>.

Udi, J. (2012). Propiedad lockeana, pobreza extrema y caridad. Revista de estudios Políticos 165-188. Recuperado de <https://recyt.fecyt.es/index.php/RevEsPol/article/view/40026>

Varsi, R. (2017). Tratados de Derechos Reales. Lima, Perú. Universidad del Pacifico. Recuperado de <https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/9257>

Zaldivar, R.; Sanchez, V. (pp. 72 – 110, 2021), Dos Siglos sin ti: La falta de un verdadero catastro en el Perú y sus consecuencias. Recuperado de <https://revistas.up.edu.pe/index.php/forseti/article/view/1637>

Zecenarro, C. (2016). ¿Tiene la formalización de la propiedad urbana una tercera oportunidad en el Perú? Cofopri y el Decreto Legislativo N°1202. Derecho y Cambio Social. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5456244>

ANEXOS

ANEXO 1 – PROYECTO DE ORDENANZA
ACUERDO DE CONSEJO REGIONAL
N°XX-2022-CR/GRL

Huacho, 20 de marzo de 2022

ACUERDO REGIONAL QUE APRUEBA SOLICITAR AL EJECUTIVO REGIONAL DEL GOBIERNO REGIONAL DE LIMA, A LA PERSONA DEL GOBERNADOR REGIONAL, GESTIONE ANTE EL MINISTERIO DE DESARROLLO AGRARIO Y RIEG, LA APROBACION DEL REGLAMENTO DE LA LEY N°31145, LEY DE SANEAMIENTO FISICO-LEGAL Y FORMALIZACION DE PREDIOS RURALES A CARGO DE LOS GOBIERNOS REGIONALES

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 191° de la Constitución Política del Perú, modificado por el artículo único de la Ley de Reforma Constitucional N°30305, publicada el 10 de marzo del 2015, establece lo siguiente: *"Los gobiernos regionales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. [...] La estructura orgánica básica de estos gobiernos la conforman el Consejo Regional, como órgano normativo y fiscalizador [...]"*.

Que, en ese sentido, el artículo 2° de la Ley N°27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, dispone que los Gobiernos Regionales emanan de la voluntad popular. Son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, económica y administrativa, en asuntos de su competencia, constituyendo, para su administración económica y financiera, ¡un Pliego presupuesta!;

Que, artículo 9°, inciso f), en concordancia con el Artículo 36° de la Ley N°27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, señala que los Gobiernos Regionales son competentes de dictar las normas inherentes a la gestión regional, las mismas que deben regirse por los principios de exclusividad, territorialidad, legalidad y simplificación administrativa;

Que, artículo 10°, inciso 2, c), señala en materia de competencias compartidas, son la promoción, gestión y regulación de actividades económicas y productivas en su ámbito y nivel, correspondientes a los sectores agricultura, pesquería, industria, comercio, turismo, energía, hidrocarburos, minas, transportes, comunicaciones y medio ambiente;

Que, el artículo 13° de la Ley N°27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, establece que el Consejo Regional es el órgano normativo y fiscalizador del Gobierno Regional. Le corresponde las funciones y atribuciones que se establecen en la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y aquellas que le sean delegadas;

Que, el artículo 38° de la ley antes citada, refiere lo siguiente: las Ordenanzas Regionales norman asuntos de carácter general, la organización y la administración del Gobierno Regional y reglamentan materias de su competencia.

En el artículo 39° de la misma ley citada, primer párrafo, refiere lo siguiente: "*Los Acuerdos del Consejo Regional expresan la decisión de este órgano sobre asuntos internos del Consejo Regional, de interés público, ciudadano o institucional o declara su voluntad de practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional*".

Que, el artículo 51°, inciso m, de la Ley N° 27867, hace referencia a promover, gestionar y administrar el proceso de formalización físico-legal de la propiedad agraria, con la participación de actores involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las comunidades campesinas y nativas;

Que, el primer párrafo del artículo 39° del Reglamento Interno del Consejo Regional aprobado mediante Ordenanza Regional N°012-2021-CR/GRL, publicada el 16 de diciembre de 2021, señala que: "El Consejo Regional se reúne en sesión ordinaria y extraordinaria, considerándose dentro de esta última a la sesión de instalación y sesiones especiales y/o solemnes. Las sesiones pueden realizarse en la sede del Consejo Regional o de manera descentralizada en alguna provincia que determine el Pleno del Consejo Regional o de manera virtual. La asistencia a dichas sesiones, son de carácter obligatorio y presencial; sin embargo, éstas podrán realizarse de forma virtual, cuando las circunstancias de Emergencia Nacional, Regional y/o Local, debidamente declaradas, así lo ameriten o cuando existan circunstancias que impidan su presencia por caso fortuito y/o fuerza mayor debidamente comprobado".

De acuerdo al proceso de descentralización regulado por el Capítulo XIV del Título IV de la Constitución Política del Perú, la Ley N°27783, Ley de Bases de la descentralización, la Ley N°27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y la Ley N° 28273, Ley del Sistema de Acreditación de los Gobiernos Regionales y Locales; el Ministerio de Agricultura, hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, conjuntamente con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, procedieron a transferir a favor de los gobiernos regionales de todo el país, la función específica establecida en el literal n) del artículo 51 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, referida a promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico legal de la propiedad agraria, con la participación de los actores involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las Comunidades Campesinas y Nativas;

Desde el año 2011, conforme a lo dispuesto por la Resolución Ministerial N°114-2011-VIVIENDA, N°161-2011-VIVIENDA, N°084-2016-VIVIENDA y N°051-2018-VIVIENDA, publicadas en el Diario Oficial El Peruano el 18 de mayo del 2011; 28 de julio del 2011, 12 de abril del 2016 y 9 de febrero del 2018, respectivamente, se efectivizó la transferencia de los Gobiernos Regionales de la función específica establecida en el literal n) del artículo 51 de la Ley N°27867, Ley Organiza de Gobiernos Regionales, asumiendo los gobiernos regionales competencias para ejecutar los procedimientos derivados de la función transferida mencionada;

En lo que corresponde a la función de saneamiento físico legal y formalización de la propiedad agraria, el literal n) numeral 2 del artículo 7 de la Ley N°31075 de la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, establece que una de sus funciones transferidas en materia agraria y de riego es dictar, las normas y lineamientos técnicos en materia de saneamiento físico-legal y formalización de la

propiedad agraria, así como de las tierras de las comunidades campesinas y comunidades nativas;

Con fecha 27 de marzo de 2021, se publicó la Ley 31145, ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales; cuyo reglamento corresponde ser aprobado por decreto supremo refrendado por el titular del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, conforme a lo previsto en la Primera Disposición Complementaria Final de la mencionada Ley.

Con fecha 10 de febrero de 2022, se aprobó el Acuerdo de Consejo Regional N°071-2022-CR/GRL, donde se “Declara en situación de emergencia el sector de agricultura y ganadería en el Gobierno Regional de Lima; debido a la deficiencia de lluvias generando impactos negativos asociados a la vulnerabilidad de los sistemas expuestos insuficientes para satisfacer la demanda habitual de la sociedad y el ambiente”.

En Sesión Ordinaria Virtual del Consejo Regional de Lima, realizada el día xx de xxxx de 2022, desde la Sala de Sesiones "José Luis Romero Aguilar" del Consejo Regional de Lima, en la ciudad de Huacho, con los consejeros regionales presentes y consejeros regionales conectados vía el software de video llamadas y reuniones virtuales ZOOM, se dio cuenta del pedido del visto; del debate entre los miembros del Consejo Regional de Lima, y; con el voto por UNANIMIDAD de los consejeros regionales presentes en la sesión ordinaria virtual del consejo regional, y.

En uso de sus facultades conferidas en la Constitución Política del Estado, modificada por la Ley N°27680, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales N°27867 y sus modificatorias Leyes N°28968 y N°29053;

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: **APROBAR** la solicitud al Ejecutivo Regional del Gobierno Regional de Lima, en la persona del Gobernador Regional, gestione ante el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego la aprobación del Reglamento de la Ley N°31145, Ley de Saneamiento Físico-legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales; que permitirá a los Gobiernos Regionales como entidades competentes, ejecutar los procedimientos establecidos en el Proyecto de Reglamento, que incluye los procedimientos iniciados a pedido de parte, así como los iniciados de oficio en cumplimiento de sus funciones y atribuciones.

ARTÍCULO SEGUNDO: **DISPENSAR**, el presente Acuerdo de Consejo Regional del pase a comisiones, trámite de lectura, pase a comisiones y aprobación del Acta.

ARTÍCULO TERCERO: El presente Acuerdo de Consejo Regional entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en la página web del Gobierno Regional de Lima (www.regionlima.gob.pe) para conocimiento y fines.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

ANEXO 2 – MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO	FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVO GENERAL Y ESPECÍFICO	SUPUESTOS	PARADIGMA, TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	PARTICIPANTES	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
Barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima, Huaura - 2022	¿Cuáles son las barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima, Huaura, 2022?	<p>OG: Conocer las barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima, Huaura, 2022</p> <p>OE1: Describir los procesos de gestión de la formalización de las propiedades rurales en el ámbito de la Provincia de Huaura.</p> <p>OE2: Describir los aspectos en las que se ejecuta el proceso catastral en los distritos de la Provincia de Huaura.</p> <p>OE3: Identificar si los propietarios conocen sobre los procesos de formalización de predios rurales.</p>	<p>Para la presente investigación se cuenta como principales supuestos, los siguientes:</p> <p>a) La calidad y claridad de la información brindada;</p> <p>b) La forma como se formaliza los predios rurales (de oficio);</p> <p>c) Mantener actualizado el catastro; y</p> <p>d) La oficina principal de la DIREFOR, está en Lima.</p>	<p>Tipo: Investigación Básico, Descriptivo</p> <p>Diseño: Descriptivo jurídico</p>	<p>Serán los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 01 directora de DIREFOR - 1 esp. en proceso de formalización - 1 Ex presidente – Comisión Agraria - 1 gerente regional de Desarrollo Económico - 1 director regional de Vivienda Construcción y Saneamiento - 1 especialista de formalización / DRVCS - 1 especialista de formalización / Lima Sur - 05 parcelarios 	<p>Técnicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entrevista - Análisis documental <p>Instrumentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Guía de entrevista - Guía de análisis documental

ANEXO 3 – VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE ENTREVISTA

I. DATOS GENERALES

- I.1. Apellidos y Nombres **PEREZ ORAN, ALEJANDRO**
 I.2. Cargo e institución que labora Subdirector de Infraestructura – UNIVERSIDAD PRIVADA SAN JUAN BAUTISTA S.A.C. (UPSJB SAC.)
 I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de entrevista**
 I.4. Autor del instrumento: **Torres Castro, Fredy Adrián**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- Claridad	Esta formulado con lenguaje comprensible											X		
2.- Objetividad	Esta adecuado a las leyes y principios científicos											X		
3.- Actualidad	Se esta adecuando a los objetivos y las necesidades reales de la investigación												X	
4.- Organización	Existe una organización lógica												X	
5.- Suficiencia	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6- Intencionalidad	Esta adecuado para valorar las categorías											X		
7.- Consistencia	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos											X		
8.- Coherencia	Existe coherencia entre los problemas objetivos supuestos jurídicos.										X			
9.- Metodología	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.										X			
10.- Pertinencia	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al medio científico											X		

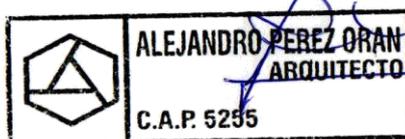
III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN

90.5



Lima, 22 de enero del 2022

.....
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI. N° 07207904 Telf. 983511142 / 968377968

VALIDACION DEL INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- I.1. Apellidos y Nombres..... **TORREJÓN GUILLEN, ANDRÉ MIGUEL**
 I.2. Cargo e institución que labora... **ARQUITECTO – VERTICAL PROJECT STUDIO**
 I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de entrevista**
 I.4. Autor del instrumento: **Torres Castro, Fredy Adrian**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- Claridad	Esta formulado con lenguaje comprensible										X			
2.- Objetividad	Esta adecuado a las leyes y principios científicos										X			
3.- Actualidad	Se esta adecuando a los objetivos y las necesidades reales de la investigación												X	
4.- Organización	Existe una organización lógica											X		
5.- Suficiencia	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6- Intencionalidad	Esta adecuado para valorar las categorías											X		
7.- Consistencia	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos										X			
8.- Coherencia	Existe coherencia entre los problemas objetivos supuestos jurídicos.											X		
9.- Metodología	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.										X			
10.- Pertinencia	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al medio científico												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

X
X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN

89

Lima, 22 de enero del 2022



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI.....47026562.....Telf.992555791.....

VALIDACION DEL INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- I.1. Apellidos y Nombres: RIVERA BELTRÁN YESENIA
 I.2. Cargo e institución que labora: ABG./ ESTUDIO JURÍDICO RIVERAS Y ASOCIADOS
 I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de entrevista**
 I.4. Autor del instrumento: **Torres Castro, Fredy Adrian**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- Claridad	Esta formulado con lenguaje comprensible										X			
2.- Objetividad	Esta adecuado a las leyes y principios científicos										X			
3.- Actualidad	Se esta adecuando a los objetivos y las necesidades reales de la investigación										X			
4.- Organización	Existe una organización lógica										X			
5.- Suficiencia	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6.- Intencionalidad	Esta adecuado para valorar las categorías											X		
7.- Consistencia	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos											X		
8.- Coherencia	Existe coherencia entre los problemas objetivos supuestos jurídicos.											X		
9.- Metodología	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10.- Pertinencia	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al medio científico											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN

85

Lima, 22 de enero del

2022


 ESTUDIO JURIDICO
 RIVERA & ASOCIADOS

 Abog. YESENIA RIVERA BELTRÁN
 C.A.H. 1424

.....
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI: 41199824 Telf.

ANEXO 4 – GUÍA DE ENTREVISTA - PARCELARIO

DATOS PERSONALES DEL ENTREVISTADO

- Nombre completo:
- Lugar de trabajo:
- Función que desempeña:
- Fecha de entrevista:

TITULO. - BARRERAS QUE LIMITAN LA INMATRICULACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE PREDIOS RURALES A CARGO DEL GOBIERNO REGIONAL DE LIMA, HUAURA - 2022.

Objetivo general. – Conocer las barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima, Huaura, 2022

1. De acuerdo a su experiencia: ¿Qué barreras cree Ud. que pueden limitar el formalizar un terreno agrícola?
2. Usted cuando realizó el trámite: ¿Cuándo tiempo se demoró para lograr la formalización de su terreno agrícola?

Objetivo específico 1: – Describir los procesos de gestión de la formalización de las propiedades rurales en el ámbito de la Provincia de Huaura.

3. Entendiendo la posesión continua como el vivir en el lugar por un tiempo prolongado: ¿Considera que el acreditar la posesión continua a través de un certificado de posesión, es lo adecuado? ¿Por qué?
4. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera adecuado, que la posesión pacífica es justificada por el parcelario y acreditado por un juez de paz o notario? ¿Por qué?
5. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera que es necesario, que la posesión pública sea acreditada por el parcelario y por un juez de paz o notario? ¿Por qué?

6. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera que la explotación económica es justificada por el parcelario y acreditado por un juez de paz o notario? ¿Por qué?

Objetivo específico 2: – Describir los aspectos en las que se ejecuta el proceso catastral en los distritos de la Provincia de Huaura.

7. Desde su opinión: ¿Es suficiente el apoyo técnico que reciben los parcelarios para lograr el saneamiento de su terreno agrícola? ¿Por qué?
8. Desde su opinión: ¿Considera que los procesos para el desarrollo de inmatriculación son engorrosos y burocráticos? ¿Por qué?
9. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera que el proceso catastral es entendible y accesible para los procesos de formalización del terreno agrícola? ¿Por qué?
10. Desde su opinión: ¿El conjunto de procesos propuestos para la inmatriculación son suficientes para el desarrollo de la formalización? ¿Por qué?

Objetivo específico 3: – Identificar si los propietarios conocen sobre los procesos de registro de predios rurales.

11. De acuerdo a su experiencia: ¿Conocen la importante y el proceso para registrar sus predios en la SUNARP? ¿Por que?



GUÍA DE ENTREVISTA - FUNCIONARIOS

DATOS

- Nombre completo:
- Lugar de trabajo:
- Función que desempeña:
- Fecha de entrevista:

**TITULO. - BARRERAS QUE LIMITAN LA INMATRICULACIÓN Y
FORMALIZACIÓN DE PREDIOS RURALES A CARGO DEL GOBIERNO
REGIONAL DE LIMA, HUAURA - 2022.**

Objetivo general. – Conocer las barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima, Huaura, 2022

1. De acuerdo a su experiencia: ¿Cuáles cree que son los problemas (dificultades) que afecta la formalización de predios rurales?
2. En su opinión: ¿De qué manera el plazo excesivo se puede reducir para la formalización de predios rurales?

Objetivo específico 1: – Describir los procesos de gestión de la formalización de las propiedades rurales en el ámbito de la Provincia de Huaura.

3. Desde su opinión: ¿Considera que el acreditar la posesión continua a través de un certificado de posesión, es lo adecuado? ¿Por qué?
4. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera adecuado, que la posesión pacífica debe ser justificada por el parcelario y acreditado por un juez de paz o notario? ¿Por qué?
5. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera adecuado, que la posesión pública debe ser justificada por el parcelario y acreditado por un juez de paz o notario? ¿Por qué?
6. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera que es adecuado, que el parcelario justifique el cultivo prolongado del terreno y lo acredite ante un juez de paz o notario? ¿Por qué?

Objetivo específico 2: – Describir los aspectos en las que se ejecuta el proceso catastral en los distritos de la Provincia de Huaura.

7. ¿Existe un programa, para el desarrollo de asistencia técnica dirigido los parcelarios sobre saneamiento de tierras agrícolas? ¿Con que frecuencia se desarrolla?
8. Desde su opinión: ¿Considera que los procesos para el desarrollo de inmatriculación son engorrosos y burocráticos? ¿Por qué?
9. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera que los trámites para obtener el catastro son entendible y accesible en el proceso de formalización de predios rurales? ¿Por qué?
10. Desde su opinión: Si estuviera en su posibilidad, que mejoras propondría el proceso de formalización de predios rurales, ¿Qué acciones realizaría?

Objetivo específico 3: – Identificar si los propietarios conocen sobre los procesos de registro de predios rurales.

11. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera que los parcelarios reconocen la importancia de registrar sus predios? ¿Por qué?

ANEXO 5 – GUÍA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Título: Barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima.

Objetivo General: Conocer las barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima.

AUTOR : Fredy Adrián Torres Castro

FECHA : 22 de enero del 2022

Fuente documental	Jurisprudencia Código Civil Artículo 954°. - Extensión del derecho de propiedad
Contenido de la fuente a analizar	La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. La propiedad del subsuelo comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales
Análisis de contenido	Según se refiere, el tener la titularidad de un predio le brinda la posibilidad de ejercer los poderes dominiales de uso y disfrute. De ahí la idea de que la propiedad del suelo se extiende al subsuelo y sobre suelo o espacio aéreo.
Conclusión	Si un propietario cuenta con todos los atributos del derecho de propiedad es evidente que puede construir o plantar sobre el suelo por lo que la propiedad se extiende evidentemente al sobresuelo o espacio aéreo, salvo algunas excepciones que están regidas en el interés social

<https://pderecho.pe/extension-propiedad-subsuelo-sobresuelo-espacio-aereo/#:~:text=De%20acuerdo%20con%20el%20art%C3%ADculo,el%20ejercicio%20de%20su%20derecho.>

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima.

Objetivo General: Conocer las barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima.

AUTOR : Fredy Adrián Torres Castro

FECHA : 22 de enero del 2022

Fuente documental	Predios Rústicos (D. Leg. 1089, D.S. 032-2008-VIVIENDA)
Contenido de la fuente a analizar	Son aquellos de uso agrario ubicados en zonas rurales y destinados a la actividad agropecuaria. Además, deberá comprender predios ubicados en zonas de expansión urbana destinados a alguna actividad agropecuaria y que no cuenten con habilitación urbana.
Análisis de contenido	Si bien los procedimientos de formalización y titulación son gratuitos y a través de unidades territoriales; ello, sólo pueden ser iniciadas por oficio y de manera progresiva por el Gobierno Regional. Los Gobierno Regionales asumirán por razones operativas la titularidad de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal, respecto de las áreas que se encuentren involucrados en los procedimientos de saneamiento físico legal y formalización de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas
Conclusión	Se puede entender que, el proceso de formalización de y titulación ha venido avanzando a través de UT, dicho proceso si bien funciona en ámbitos geográficos agrupados, dificulta a los pequeños agricultores que no cumplen esa condición y que reúnen dichos requisitos de manera individual.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima.

Objetivo General: Conocer las barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima.

AUTOR : Fredy Adrián Torres Castro

FECHA : 22 de enero del 2022

Fuente documental	Ley N°31145
Contenido de la fuente a analizar	Establece el marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal y formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas en propiedad o posesión de particular, a cargo de los gobiernos regionales (...)
Análisis de contenido	Los Gobiernos Regionales se encontrarán facultados para desarrollar la inmatriculación a favor del todo o parte de aquellos ámbitos sin antecedentes registrales materia de formalización; asimismo, los interesados deberán acreditar de manera fehaciente la cadena ininterrumpida de las transferencias del titular registral, la posesión directa, continua, pacífica y pública como propietario y la explotación económica por un plazo no menor de cinco años.
Conclusión	Ser fundamental la publicación del reglamento de la Ley N°1145, debido a que, en este momento, genera incertidumbre en los plazos de cumplimiento de compromisos en las actividades agrarias. A partir del reglamento, se desprenderá un mayor detalle, los procedimientos y lineamientos para acceder a la adjudicación de tierras.