



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI,
en la Ciudad de Huaraz – 2021**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
ABOGADO

AUTOR:

Tarazona Henostroza, Alison Magaly (ORCID: 0000-0003-4902-6108)

ASESOR(A):

Dr. Matos Quesada, Julio Cesar (ORCID: 0000-0002-4795-9337)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos Reales

HUARAZ – PERÚ

2021

DEDICATORIA:

Dedico con todo mi corazón a mis hijos, porque ellos son la razón, el motor y motivo por el cual hoy en día siento mas ganas de trabajar fuertemente y continuar con el objetivo de seguir mis metas.

AGRADECIMIENTO:

A mi Padre, abuelo y tío que en todo momento confiaron en mi, en aras de lograr mi superación profesional.

A mi esposo por su constante apoyo y amor incondicional en todo momento, para lograr mis objetivos.

A mis familiares por siempre estar pendiente de lo requerido para continuar con la lucha de lograr mis objetivos.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Resumen	vi
Abstract	vii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	12
3.1. Tipo y diseño de investigación	12
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.....	12
3.3. Escenario de estudio	13
3.4. Participantes	13
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	14
3.6. Procedimiento	14
3.7. Rigor científico	14
3.8. Método de análisis de datos	15
3.9. Aspectos éticos	15
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	17
V. CONCLUSIONES	27
VI. RECOMENDACIONES	28
Referencias	29
Anexos	34

Resumen:

De acuerdo al Derecho Registral aplicado en la ciudad de Huaraz, la COFOPRI ha desarrollado un trabajo de campo deficiente y cometiendo una serie de errores en las mediciones, levantamiento de planos superposición de predios las limitaciones, deficiencias y discrepancias de la titularidad de los predios que no garantizan ni protegen con realismo al titular del predio; en muchos casos apartándose de los principios del Derecho Registral, según los informantes a quienes les aplicó una entrevista a profundidad. Por estas razones se formuló la siguiente pregunta ¿Cómo el Derecho Registral genera la protección predial mediante COFOPRI en la ciudad de Huaraz durante el año 2021?. La protección de la titularidad de los predios fue necesaria para la inversión privada y pública proponiendo en forma exclusiva y excluyente la responsabilidad de formalización hasta el otorgamiento del título de propiedad; por la que regularización individual consiste en informar a la población, el CENSO de propietarios la certificación de títulos individuales, registro de títulos y entrega de títulos. Metodológicamente la investigación fue de enfoque cualitativo y tipo básico y estudio de casos de Huaraz, se categorizó y subcategorizó, elaborando la matriz de categorización, se describió el escenario de estudio y a los participantes y mediante técnicas e instrumentos de observación y entrevista profundidad se ejecutaron el análisis documental, las entrevistas con un rigor científica con el método de análisis de datos; teniendo en cuenta los aspectos éticos de la investigación.

Palabras clave: COFOPRI, Derecho Registral, predio y protección.

Abstract.

According to the Registry Law applied in the city of Huaraz, COFOPRI has carried out poor field work and has committed a series of errors in measurements, drawing of plans, superimposition of properties, the limitations, deficiencies and discrepancies of the ownership of the properties that they do not realistically guarantee or protect the owner of the property; in many cases departing from the principles of Registry Law, according to the informants to whom an in-depth interview was applied. For these reasons, the following question was formulated: How does the Registry Law generate property protection through COFOPRI in the city of Huaraz during the year 2021? The protection of the ownership of the properties was necessary for private and public investment, proposing exclusively and excluding the responsibility of formalization until the granting of the property title; by which individual regularization consists of informing the population, the CENSUS of owners, the certification of individual titles, registration of titles and delivery of titles. Methodologically, the research was of a qualitative approach and basic type and case study of Huaraz, it was categorized and subcategorized, elaborating the categorization matrix, the study scenario and the participants were described and through techniques and instruments of observation and in-depth interview, the study was carried out. documentary analysis, interviews with a scientific rigor with the method of data analysis; taking into account the ethical aspects of research.

Keywords: COFOPRI, Registration Law, property and protection.

I. INTRODUCCIÓN

Bajo la línea de investigación específica de Derechos Reales, del Programa de Derecho, las líneas generales de investigación de Derecho público y privado, sub-área Derecho y el área general Ciencias Sociales se desarrolla el presente trabajo de investigación, como resultado de las normas de calidad establecido por la Universidad César Vallejo, en cumplimiento de la normatividad propuesta por la SUNEDU; para los efectos de titulación en derecho.

La administración del derecho registral no se detuvo en el tiempo. A pesar de que el Perú y el mundo fue impactado con la pandemia el COVID-19 en este contexto la oficina registral siguió cumpliendo sus actividades hacia el logro de las metas de titulación de predios rústicos y urbanos a través de COFOPRI, que atendió a través del portal web del COFOPRI, según resolución directoral N° D000087/2020/COFOPRI/DE del 18 de setiembre del 2020, mediante la plataforma de tecnología de información y comunicación; así como la oficina de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de acuerdo a la resolución N° 118-2020-SUNARP/SN “que aprobó los Lineamientos para la atención virtual especializada sobre procedimientos registrales y administrativo registrales”; que deben tener en cuenta el uso de la Mesa de Partes Virtual, a través del correo Institucional. A demás las normas aludidas aprobaron la guía de usuario para el ingreso documental por la Mesa De Partes de cada Institución.

El derecho registral tiene en cuenta el derecho a la propiedad de una persona cuyo predio comprende el suelo, el sub suelo, y los aires, hasta donde la persona puede obtener una utilidad económica y moral, actual o futura, ejercitando dentro del bien común y los límites de la ley. En cuanto la propiedad tuviera limites solamente al suelo, el dominio que ejerce, no tendría mucha utilidad, porque no tendría derecho a levantar construcciones, hacer edificios, tampoco sembrar ni plantar y según la constitución política del Perú artículo 66 si el suelo comprendiera recursos naturales renovables y no renovables (agua, minerales, recursos eólicos, hidrocarburos, el espectro radio eléctrico, solares, geotérmicos, etc.) se

consideran patrimonio de la nación, así como los yacimientos restos arqueológicos que son considerados patrimonio cultural de la nación (art. 21 de la constitución) y en otros casos que están regulados por leyes especiales (Torres, 2014).

Históricamente el derecho registral se desprendió del derecho común, conociéndose en España como derecho hipotecario por que necesariamente utilizaban la hipoteca “un código de reforma que incluye en su título la palabra propiedad, hubiera parecido muy revolucionaria, quizá el nombre fue un problema de táctica política (Roca, 1968). “En este orden de ideas, después de la guerra con España de 1866, en el Perú la agricultura se encontró en un estado de crisis; por que los agricultores carecían de capitales propios y tenían mucha dificultad de obtención de créditos para cultivar sus campos” (Pardo, 1966). De esta manera nació en el Perú para solucionar la falta de crédito “La ley de enero de 1,888, que mando establecer en la republica el registro de la propiedad de inmueble, resolviendo la preocupación que por mucho tiempo tenía la opinión pública (Lofeler, 1888).

Para el presente año al 30/09/2021 en el Perú COFOPRI un Proceso de Titulación que beneficiará a 1,096 pueblos y a más de 105,000 predios que formalizará a igual número de familias de las diversas regiones del país, así informó el Director Ejecutivo de Cofopri, Saúl Barrera Ayala, considerando a las regiones San Martín 24, Moquegua 23; Tacna 22, Apurímac 18, Tumbes 18, Huancavelica 15, Pasco 14, Amazonas 19 y Madre de Dios 12 pueblos; después de realizar un diagnóstico de posibles zonas de riesgo, carencia higiénica y de salubridad, superposición con zonas arqueológica, o reservadas para uso público.

En Ancash la Oficina Zonal de COFOPRI del 2017 a la actualidad formalizaron 900 predios en el levantamiento de contingencias, anterior empadronamiento, encontrarse en vías de regularización por falta de documentos, titulares ausentes u otros trámites que puedan encontrarse pendientes. De esta manera, el titular Israel Oblitas informó (jefe de la Oficina Zonal de COFOPRI en Ancash, 2021. Y según el Reglamento de la Ley N° 31056.

En ese sentido se procede a formular el siguiente problema general:
¿Cómo el Derecho Registral genera la protección predial mediante COFOPRI en la ciudad de Huaraz durante el año 2021?

Por la importancia del trabajo de investigación, se justifica desde el punto de Vista Teórico: El estudio comprenderá la investigación de las Variables aplicación del Derecho Registral y deficiencias en el Registro de COFOPRI, conteniendo las normas del Derecho positivo, conceptos, teorías, doctrina. Como justificación práctica, se considera que los resultados de la investigación servirán como aporte al conocimiento científico por tratarse de un caso especial en el Centro poblado de Marián. Desde el punto de vista metodológico, se cumplirá con aplicación de la metodología en cada fase de la investigación científica; para conocer y comprender la problemática a profundidad.

El objetivo general consiste en: Determinar que el Derecho Registral genera la protección predial mediante COFOPRI, en la ciudad de Huaraz durante el año 2021. Del mismo modo tenemos los siguientes objetivos específicos: a) Describir los alcances del Derecho Registral mediante COFOPRI. b) Especificar la protección predial mediante COFOPRI. c) Especificar los errores cometidos por COFOPRI.

II. MARCO TEÓRICO

La Investigación estudia, comprende al Derecho Registral y la protección predial que se materializa a través de la SUNARP Y COFOPRI en el Estado Peruano. El estudio se fortalece con el análisis y reflexión acerca de las diferentes investigaciones realizadas a nivel internacional, nacional y local. Considerando que el sistema registral es el conjunto de normas reglas o principios racionalmente ligados entre sí, respecto de una ciencia o materia que regulan una organización registral determinada (Amado, 2019); así mismo se analiza la protección predial mediante COFOPRI considerando que es un organicismo público ejecutor, adscrito al Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, que tiene personería Jurídica de Derecho Público.

El presente trabajo realiza un estudio de los antecedentes internacionales, nacionales locales, y conceptos teóricos de cada una de las categorías y subcategorías.

Después de la revisión de la literatura científica, se ha encontrado las siguientes investigaciones a nivel internacional: Latino, (2018), desarrolló una investigación sobre “La influencia del Derecho Registral Español en el ordenamiento jurídico argentino, especialmente a través de los Oficios de Hipotecas y de la Ley Hipotecaria Española”. Los argumentos que se estudiaron orientaron a Vélez Sarsfield, a la modificación de sus propias características del sistema español con relación a la adquisición de Derechos Reales y a darle un nivel significativo a la publicidad posesoria sobre la registral, desligándose de la creación de Registros para la inscripción de la propiedad.

Nájera, (2017) en su tesis sobre *“Procedimiento Legal para la actualización de colindantes de fincas rústicas y urbanas, por el transcurso del tiempo”*. Realizado en Guatemala, no existen mecanismo para actualizar los colindantes antiguos en la primera inscripción de dominio en las fincas que se registraron, sean urbanas o rústicas.

Cedeño (2020) en su estudio, concluyó: Se pudo conocer que la política de servicios básicos del municipio Chone, que se implementaron

en los barrios pobres, se distinguieron las colindancias de propiedades verticales y fragmentadas que no muestran todas las particularidades del problema.

A pesar de que el Perú sufrió embate de la pandemia COVID-19, el gobierno peruano implementó plataformas virtuales para que las oficinas registrales y el COFOPRI sigan atendiendo a los usuarios a través del internet. Después de la revisión de la literatura científica, se ha encontrado las siguientes investigaciones a nivel nacional, Hidalgo, (2019), Quien investigó sobre el rol de los registros públicos en el Perú, que garantiza el derecho de la propiedad inmueble y los problemas que se suscitaron en los últimos 10 años , siendo un tema muy álgido en los aspectos jurídicos, sino también sociales, económicas y políticos, concluyó: Aunque el trabajo es de carácter dogmático, obliga a que se tenga en cuenta diferentes datos estadísticos que se sustentan en estudios económicos y sociales para comprender la escases de seguridad jurídica que impacta en el derecho de propiedad e inmueble en nuestro país.

Enrique, (2018) Investigó sobre los cuatro marcos conceptuales: Aspecto metodológico que comprende el problema, la hipótesis y la justificación. El segundo realiza la doctrina de la propiedad y del registro desde una visión histórica, jurídica y económica; tercero el análisis e identificación casuística acerca de las diversas formas de fraude más recurrentes en el proceso registral, en que las organizaciones criminales usurpan la propiedad sobre los inmuebles inscritos y el cuarto, las respuestas que da la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; donde se encuentran algunos casos prácticos de identificación de patologías en el registro. Concluye: Las medidas de regulación tecnológicas aplicadas por la SUNARP a permitido disuadir y neutralizar las diversas formas de fraude que afectaban la inscripción del derecho de propiedad inmueble.

Espinoza (2021) en su tesis sobre *“Controversias entre la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI y la*

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Sunarp para realizar la Inmatriculación de Partida". Lo que estudia consiste en los diferentes procedimientos en que cada Entidad realiza en cumplimiento de sus normas reglamentarias para inscribir los predios: Formula una nueva inscripción de un predio determinado y comparando sus funciones tienen casi el mismo objetivo según los mecanismos, requisitos y procedimientos de las dos Entidades, brindando seguridad jurídica al titular de la propiedad.

A nivel local Haro, (2018), estudió acerca de la dogmática jurídica para ampliar y profundizar conocimientos de la incompatibilidad y resultados accesorios del Sistema Registral Declarativo Peruano Inmovilización temporal de las partidas en el registro inmueble del Perú; comprendiendo las ventajas y limitaciones de este mecanismo. Se determinó que el mecanismo regulatorio a través de una directiva que emitió la SUNARP no debe estar regulada en el ordenamiento jurídico porque es contraria al Sistema Registral y exige costos innecesarios cuya responsabilidad es del titular registral para que el bien inmueble esté registrado. En esta misma dirección Huiza, (2018), estudió sobre el análisis dogmático jurisprudencial de la prescripción adquisitiva de dominio en COFOPRI periodo 2014-2015 Huaraz", siendo una investigación Jurídica Dogmática: que trata la forma de adquirir la propiedad mediante la posesión continua, pública y pacífica.

En esta línea de trabajo, Lliuya, (2020) investigó sobre la Aplicación del Acuerdo Plenario N° 160 – 2016, en el 2018 encontró que dicho acuerdo vulnera indirecta o directamente los principios de publicidad registral y seguridad jurídica registral, relacionado con la rectificación de linderos, medidas perimétricas y/o áreas debido a la inmatriculación de predios, con aplicación de la publicidad registral de SUNARP concluyó: se afirma que al aplicarse el acuerdo plenario, vulnera los derechos registrales porque no soluciona ni ampara, en contraposición produce trabas para la inscripción del predio.

Como primera categoría el marco teórico del Derecho Registral se fundamenta en la idea del “registro” que se origina como la simplificación de pruebas sobre los derechos de bienes que se perciben muy compleja, en que el propietario puede exhibir un título fehaciente, con un nivel alto de certeza para proteger, conservar y circular en el contexto del derecho y el campo jurídico y administrativo. Se encuentra en el ámbito de los inmuebles y que se difundió a diferentes órdenes patrimoniales de carácter jurídico como los bienes muebles y las actividades de las personas jurídicas (Gonzales, 2017).

Por esta razón una teoría, considera al derecho registral como si fuera parte del derecho civil estudiado mediante el fenómeno de publicidad; si se tratará de los civilistas europeos, ellos tratan la publicidad como parte del derecho civil. Así el Derecho Registral el Código Civil Peruano de 1884, tiene dos tendencias en el derecho registral uno “sustantivo” “formal” (García, 1988).

El concepto del derecho registral propone; como el conjunto de normas que regulan las relaciones jurídicas a cerca de los bienes que producen efectos erga omnes es el resultado de la publicidad de haber sido registrado; correspondiendo al Derecho Registral objetivo mientras que su derivación de estas relaciones jurídicas, cuando hay contacto con el registro, se refiere al derecho registral subjetivo. Por consiguiente, al estudiar una parte de la realidad social no elimina la ciencia del derecho, porque esa disciplina es la dogmática jurídica, el derecho constitucional, laboral, registral, tributario y comercial (Amado , 2019). En esta misma dirección molinario menciona que el derecho registral es regulado por los organismos del Estado que se encargan de registrar personas, actos, documentos, hechos, derechos, la propiedad intelectual, mercantil, industrial, sucesorio, mobiliario y de la propiedad (Pérez, 2017).

(Guevara, 1996) sobre las características del Derecho Registral establece: es un derecho heterogéneo porque no es únicamente público tampoco privado, porque este derecho tiene carácter imperativo y no simplemente

dispositivo; porque la protección del bien predial que otorga al titular es eminentemente privado o individual. Es un derecho limitativo, porque solamente se registran los contratos, los actos y otros, que la ley señala específicamente, lo que contemplan los arts. 2019-2045 del Código Civil: los contratos de opción y arrendamiento, actos y contratos que declaren, extingan o modifiquen los derechos reales, las restricciones en las facultades del titular inscrito, las sentencias y otras resoluciones.

La Superintendencia Nacional De Los Registros Públicos, constituye un organismo técnico especializado, que pertenece al sector Justicia y Derechos Humanos, con patrimonio propio y tiene autonomía funcional, económica jurídico registral, administrativa, técnica y financiera, conformado de acuerdo a ley como un ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos. Se creó con el fin de preservar y mantener la coherencia y unidad de la función registral en el Perú; el 16 de octubre de 1994, con ley N° 26366 y RS. 135 – 2002- JUS (Amado, 2019). La misión de la SUNARP consiste en brindar seguridad jurídica teniendo como base: simplificación especialización de la función registral modernización e integración en todo el Perú, en beneficio de la sociedad y su visión es ser una organización plenamente eficaz y eficiente prestando un servicio moderno y democrático (SUNARP, 2014).

El Ser y la Razón de ser del Registro no tienen finalidad, solamente existen o no. La objetividad de la ciencia descartó hace muchos siglos que esta materia tenga "fines" ya que el Derecho no se encuentra en la naturaleza ya que su origen es del ser humano, considerado como creación cultural, justificándose por requisitos utilitarios (Álvarez, 1995). Los principios del Derecho Registral establecidos son. Principio de legalidad porque el título que se inscribirá en el registro será sometido a un previo examen, denominado también calificación y verificación (Guevara, 1998). Principio de prioridad: tienen prioridad lo que tienen más antigüedad sobre los posteriores, apoyándose en el apotegma jurídico "prior tempore, potior iure" (Coca, 2019). Principio de publicidad: presumiendo que la persona sabe del contenido de las inscripciones, porque nadie puede alegar desconocimiento.

Así mismo se basa en el principio de legitimación presumiendo que los contenidos de las inscripciones son ciertos y genera efectos, mientras que no sean anuladas o rectificadas (Arguedas, 2014). Principio de fe Pública Registral que busca proteger los actos jurídicos confiando lo que contiene en el registro, amparando a los terceros adquirentes. Principio de tracto sucesivo: llamado también "Tracto Continuo", por lo tanto, ninguna inscripción, salvo la primera, se lleva a cabo sin inscripción previa o pueda inscribirse derecho de donde proviene. Principio de especialidad: Se llama también "Determinación", individualiza los derechos inscritos en el Registro, en relación a los bienes y a las personas, en partidas separadas. Principio de oponibilidad: consiste en el impedimento de inscribir derechos cuando hay oposición o incompatibilidad con el derecho que se inscribió previamente (García, 1972). en consecuencia, la función del registro es conservar la prueba de los derechos (Messineo, 2016).

Como segunda categoría se trata de la protección predial, (Sánchez, 2020) sostiene que la primera función del registro es configurar un título formal que acredita "prima facie" los subjetivos derechos, la función complementaria consiste en conservar y proteger los mismos derechos a través de la apariencia; está amparado en el artículo 21 de la convención americana sobre los derechos humanos, estipulado acerca del derecho de propiedad privada, porque la persona tiene el derecho de usar y gozar de sus bienes; aunque la ley tiene potestad de subordinar a un interés social (Convención Americana , 1969). El predio, finca o fundo que proviene de latín Praedium, llamada también propiedad territorial, hacienda, heredada es una delimitación de terreno sea rústico o urbano, con edificación o sin ella, siendo el predio un bien inmueble (Torres, 2014).

Los predios se clasifican en; por naturaleza de sus propietarios: pueden ser, predios de dominio público como los recursos naturales el palacio de gobierno, mares, playas que se dedican a la utilidad pública (Torres, 2014). Predios de dominio privado: que no tienen fines públicos originándose del interés privado y son alienables; transferidos a particulares o entidades públicas, aunque el estado puede ejercer sobre ellos, los derechos reales de propiedad, superficie, posesión o usufructo,

uso etc. La ley N° 29618 ordena la presunción, que el estado posee los inmuebles de su propiedad y ordena la imprescriptibilidad de bienes privados del estado; protege la propiedad estatal de las invasiones y el tráfico ilegal de tierras (Musto, 2007).

El suelo: Es el principal objeto considerado como la propiedad territorial. La propiedad en el plano horizontal se delimita a través de elementos materiales, como los (hitos, mojones, etc.); para separarlo de otro predio que pertenece a otra propiedad privada o pública (Cunchillos,1950). La rectificación por mutuo acuerdo: llamado también saneamiento de la propiedad inmueble de personas particulares, se regula con la ley N° 27333 que establece que todo saneamiento debe realizarse “a través de la escritura pública que suscribe el propietario del predio y los dueños de todos los predios que colindan, manifestando su conformidad con el área, los perímetros o linderos” (art. 13.1) (Torres, 2014).

Además, el Saneamiento Notarial: según la Ley N° 27333, y su complemento Ley N° 26662, referente a la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencias Notarial, que tiene por objeto regular el saneamiento notarial usando un procedimiento no contencioso, relacionado al artículo 504 del CPC (Luna, 2010). El Saneamiento Judicial del área, linderos y medidas perimétricas de un predio, puede tramitarse por procedimientos judiciales (Gur, 2010). Saneamiento catastral y registral. El saneamiento catastral y registral el Sistema Nacional Integrado de Catastro se creó por Ley N° 28294, relacionado con el Registro de Predios; consistente el inventario físico de predios orientando al uso multipropósito (Vives, 2010). La COFOPRI se creó en el año 1996, mediante el decreto legislativo 803 variando el saneamiento físico legal, definiéndose el título de cada unidad inmobiliaria, realizando un integral proceso de formalización (COFOPRI/DE, 2021).

Las principales funciones de COFOPRI pueden sintetizarse en: formular, aprobar y ejecutar un programa de formalización de la propiedad a nivel nacional, identificando y calificando asentamientos humanos, para el saneamiento físico legal. Crear y poner para su funcionamiento, promoviendo transacciones acerca de propiedades formalizadas.

Proponer al presidente de la República las normas legales complementarias. Proponer en forma excluyente y exclusiva la responsabilidad de formalización hasta otorgar el título de propiedad. Proponer la creación institucional necesaria para la inversión privada y pública para prestar servicios complementarios a la propiedad. Aprobar su presupuesto y administrar sus recursos financieros que provienen del tesoro público, celebrar convenios, acuerdos y contratos con organizaciones nacionales, internacionales y extranjeras (Vásquez , 1996). La regularización individual consiste en informar a la población, censo de propietarios, certificación de títulos individuales, registro de títulos y entrega de títulos (COFOPRI, 2011).

Según el informe de evaluación anual del plan operativo institucional, realizado en Lima en abril en 2011, al final del 2011 la COFOPRI logró inscribir 15,492 títulos de predios urbanos en los Registros Públicos, representando solamente el 68% de avance relacionado con la meta anual que se programó, igual a 22, 654 títulos inscritos a cargo de los representantes en la ejecución de actividades, de acuerdo al POI. Este hecho puso en evidencia las deficiencias de un sistema de control y evaluación por el COFOPRI al interior de su institución, demostrando una inconsistencia de sus planes elaborados ya que incumplieron con sus metas establecidas; de la misma manera en el 2011, solamente lograron inscribir 65,961 mil títulos, de lo programado en 89, 861 mil en el 2013, para formalizar las propiedades urbanas, de acuerdo a la situación pobreza en las regiones de Pasco, Junín y Huánuco (Congreso De La República , 2012).

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

El tipo de investigación fue básico. Por qué no tuvo objetivos de aplicación inmediata, ya que se buscó profundizar y ampliar el conjunto de conocimientos científicos que existen sobre la realidad (Carrasco, 2014).

El enfoque de investigación fue cualitativo por que el estudio se realizó a partir de la teoría en forma sistemática y comparar con la realidad práctica o empírica a través de una guía de entrevista para la recolección de datos (Hernández , Fernandez , & Baptista, 2014).

El diseño fue el estudio de caso, que es una forma de estudio empírico que se adapta para averiguar problemas prácticos o situaciones específicas, que dio origen a la investigación socio jurídica (Ñaupas , 2013). Se realizó en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos y la oficina de COFOPRI Huaraz.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

Esta fase surge, con base a la identificación de las categorías y sub categorías, determinados en el marco teórico; los que han sido explicados con mayor profundidad; que se están estableciendo antes de realizar el acopio de datos que se realizara mediante la guía de entrevista a profundidad.

3.2.1 Categoría 1.

El Derecho Registral

Sub categorías

Fundamentos del derecho registral

Elementos configuradores del registro

Principios del Derecho Registral

3.2.2 Categoría 2.

Protección predial

Sub categorías

Clasificación de predios

Tipos de saneamiento de la propiedad predial.

Funciones del COFOPRI

3.3. Escenario de estudio

Fue la Superintendencia Nacional de Registros Públicos y la oficina de COFOPRI Huaraz. Donde existen especialistas en derecho registral y saneamiento físico legal de los predios urbanos y rústicos.

3.4. Participantes

Fue el grupo focal, compuesto por los abogados y especialistas en derecho registral que laboraban en ambas oficinas: SUNARP-COFOPRI.

Tabla 1. Lista de entrevistados: (Este cuadro se llenará durante la aplicación de la guía de entrevista)

Nombre y Apellidos.	Grado Académico.	Profesión / Cargo.	Institución.	Años de experiencia.
SANTOS RICBER MACEDO CHÁVEZ	Doctor	Jefe Zonal	SUNARP	12 años
RAFAEL PEÑARANDA VÁSQUEZ	Doctor	Abogado	SUNARP	10 años
ZOILA ADA HUERTA CRUZATTI	Magister	Registrador público.	SUNARP	8 años
ZEGEL BASILIO SANTOS	Magister	Registrador público.	SUNARP	9 años

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La técnica fue mediante entrevistas; el instrumento de recolección de datos fue la guía de entrevista.

3.5.1 Análisis documental:

Se realizó acerca del análisis reflexivo de los documentos relacionados al derecho, registro de propiedades prediales emitidos por COFOPRI y del programa especial de titulación de tierras realizadas anteriormente, empleado como técnica. Como instrumento para recolectar datos se utilizó la guía de entrevistas.

3.5.2 Entrevistas

Como técnica se empleó en el contexto de la entrevista y la entrevistadora, utilizando la guía de entrevista a profundidad a cada uno de los 5 informantes, acerca de las interrogantes formuladas con base a las categorías y sub categorías del estudio; hecho en que la entrevistadora solamente actuó como agente motivador y los informantes, fueron los principales protagonistas de proporcionar la información que requirió el estudio.

3.6. Procedimiento

Los procedimientos comprendieron 3 fases 1 elaboración de la guía de entrevista a profundidad como un instrumento de recolección de datos con 6 preguntas, donde participaron especialistas en derecho registral y su aplicación tuvo una duración de 20 minutos. 2. La validación de la guía fue por 3 expertos. 3. La recolección de datos se realizó a través de la guía de entrevista para su posterior triangulación, interpretación, discusión, conclusiones y recomendaciones.

3.7. Rigor científico

El rigor científico en el trabajo de investigación es un requisito importante porque tiene su base en la doctrina del derecho registral, a nivel internacional y la legislación comparada (Hernández, Fernández y baptista).

1. **Dependencia:** requiere la necesidad explicativa de aplicación coherente del método científico o una teoría fundamentada; empleando un programa de análisis que permita generar hipótesis, teorías y procesos; cuidando no generar conclusiones en forma anticipada, sin haber analizado los datos recolectados:
2. **Credibilidad:** el hecho científico de revisión y discusión de los resultados producirá el mejoramiento y profundidad del trabajo; al contrastarlos con la posición de otros investigadores que conocen el tema, evitando la distorsión de la claridad interpretativa de la información recolectada.
3. **Transparencia:** al presentar los resultados del trabajo de investigación; serán los lectores los que evaluarán y/o adoptarán la información hallada, replicando en otras investigaciones relacionadas al tema.
4. **Confirmación:** las referencias bibliográficas, que se presentan en el estudio, serán corroborados a treves del uso de las citas bibliográficas, mediante el fichaje, respetando la veracidad de las fuentes de los autores.

3.8. Método de análisis de datos

El enfoque utilizado en la presente tesis es el cualitativo y el método de investigación es el dogmático - Jurídico que permite aplicar el tipo normativo-valorativo sobre el tema de estudio.

3.9. Aspectos éticos

La tesis es un trabajo original de la autora, en cumplimiento con la norma APA y los requerimientos establecidos en el esquema del desarrollo dl trabajo de investigación proporcionada por la Universidad Cesar Vallejo, consistente en los siguientes aspectos:

- a) **Honestidad y honradez.** En la investigación se citan correctamente los trabajos considerados como base para la estructuración de la presente tesis, reconociendo los trabajos realizados por otros investigadores,

- b) Respeto.** Se respetan los contenidos temáticos que otros investigadores realizaron antes que la posición que se presenta; en otros casos distinta a la posición teórica tratado en este trabajo.
- c) Acción social.** Los resultados del trabajo de investigación aportan a la comunidad científica, nuevos conocimientos en bien del desarrollo social, cultural y científico.
- d) Trabajo.** Fue realizado en beneficios de la sociedad, considerando que nuestro aporte académico es a la sociedad del conocimiento.
- e) Trabajo en equipo.** Se considera que el trabajo colaborativo y participativo en equipo, fortalece los conocimientos científicos en una sociedad donde se practica la confianza y la tolerancia con los demás, para obtener los logros deseados.
- f) Comunicar.** Los resultados obtenidos son los que muestran en forma veraz, a pesar de que fueran contrarios a las categorías del estudio.

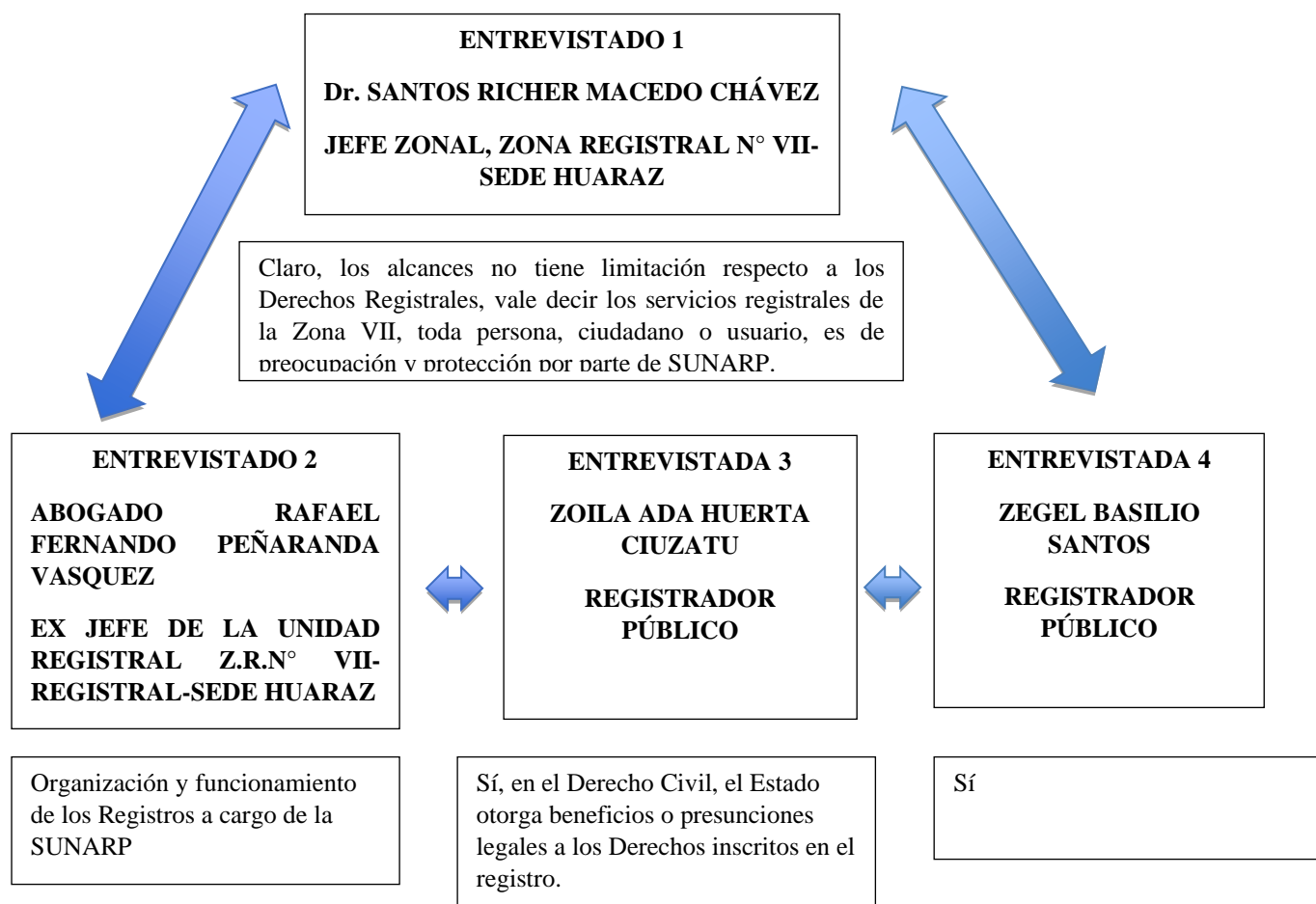
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 RESULTADOS

1. Presentación de procedimientos de análisis de la información

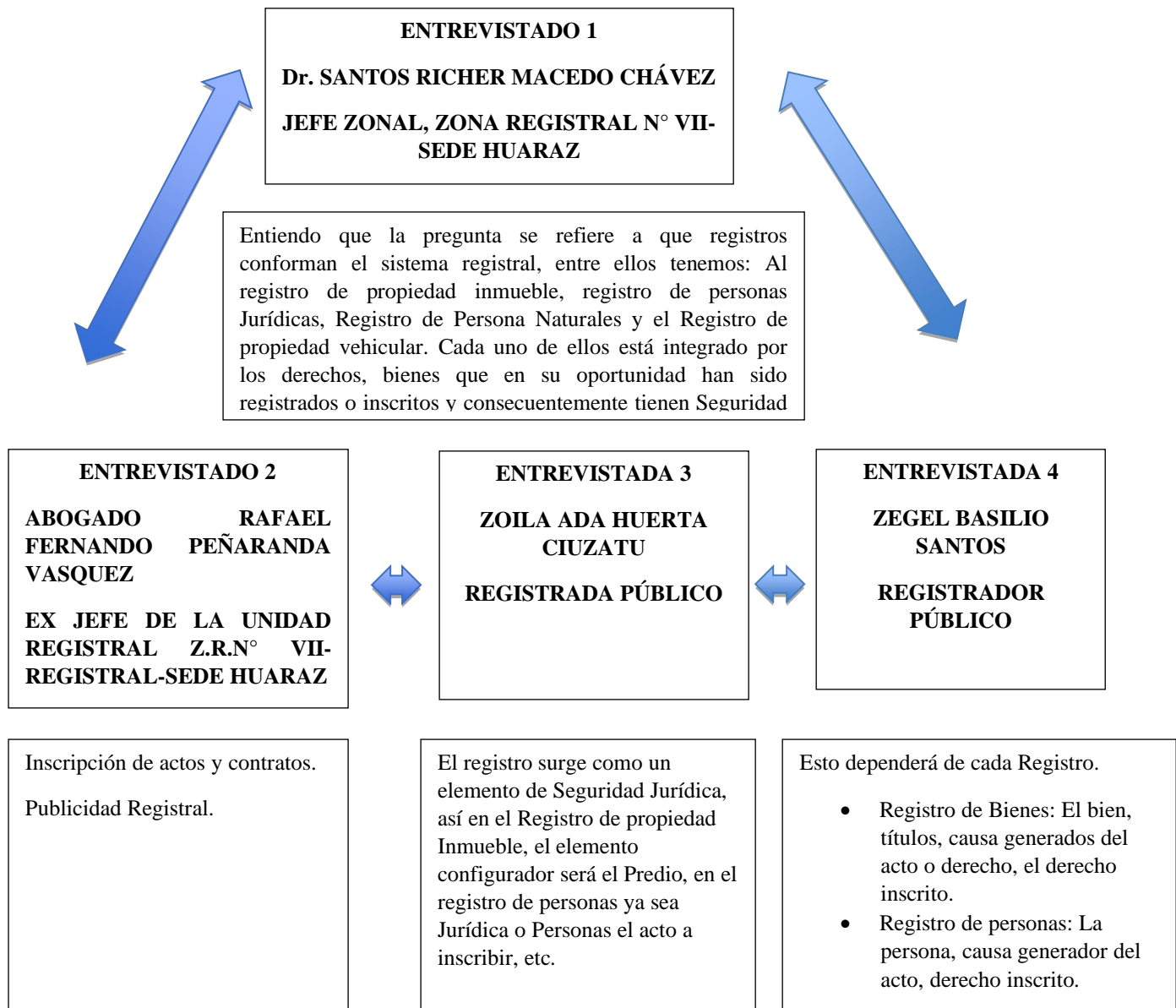
Triangulación de las respuestas de los Informantes según preguntas no estructuradas

Figura 1: ¿Conoce Ud. ¿Los alcances del derecho registral?



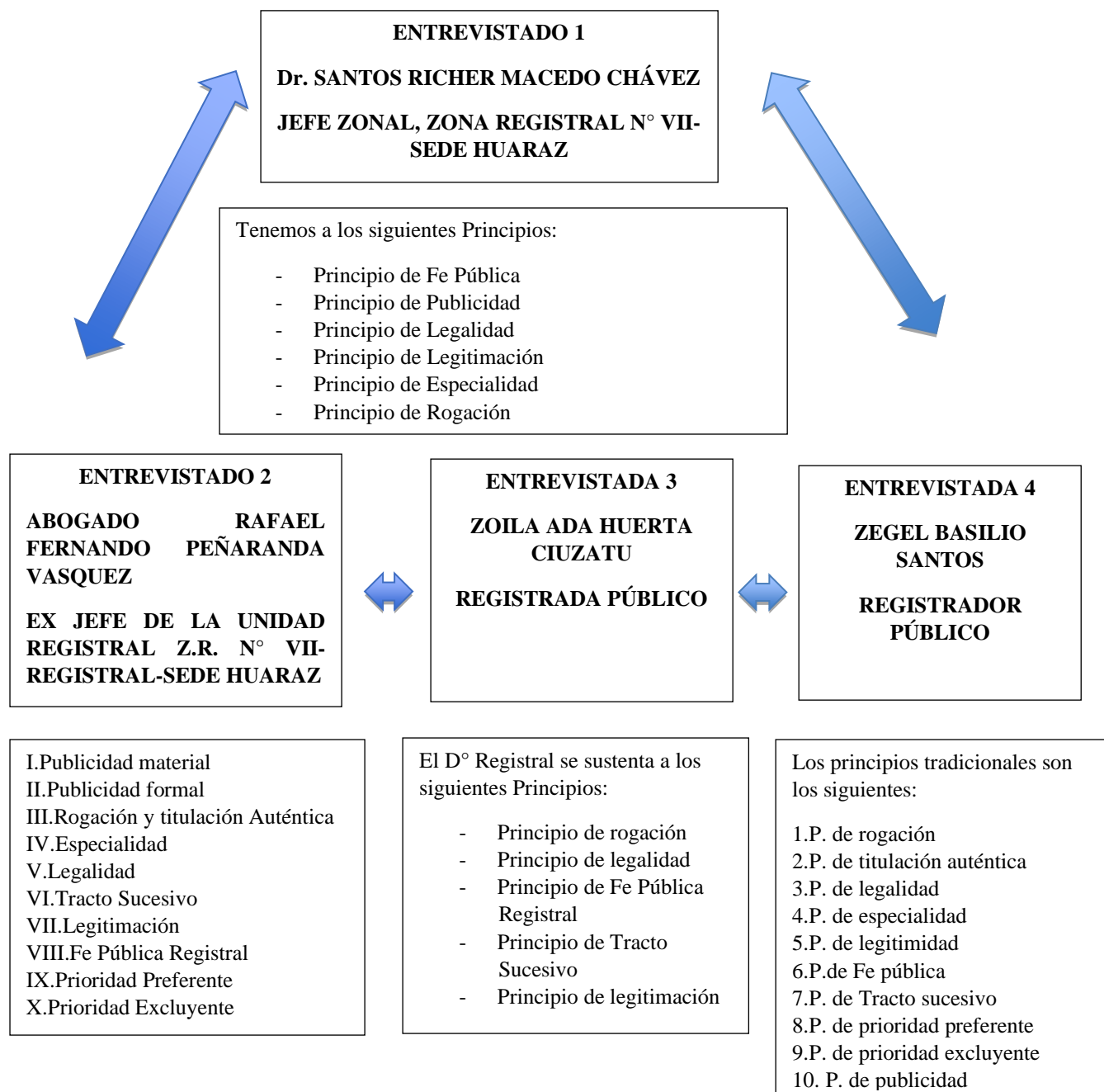
Con base a la triangulación de la primera pregunta los cuatro entrevistados afirmaron que los alcances del derecho registral no tienen una limitación ya que toda persona o ciudadano es de preocupación y de protección por parte de la SUNARP, y según la organización y funcionamiento de los registros; además en el derecho civil el Estado otorga beneficios o presunciones legales a los derechos inscritos en el registro.

Figura 2: ¿Cuáles son los elementos configuraciones del registro?



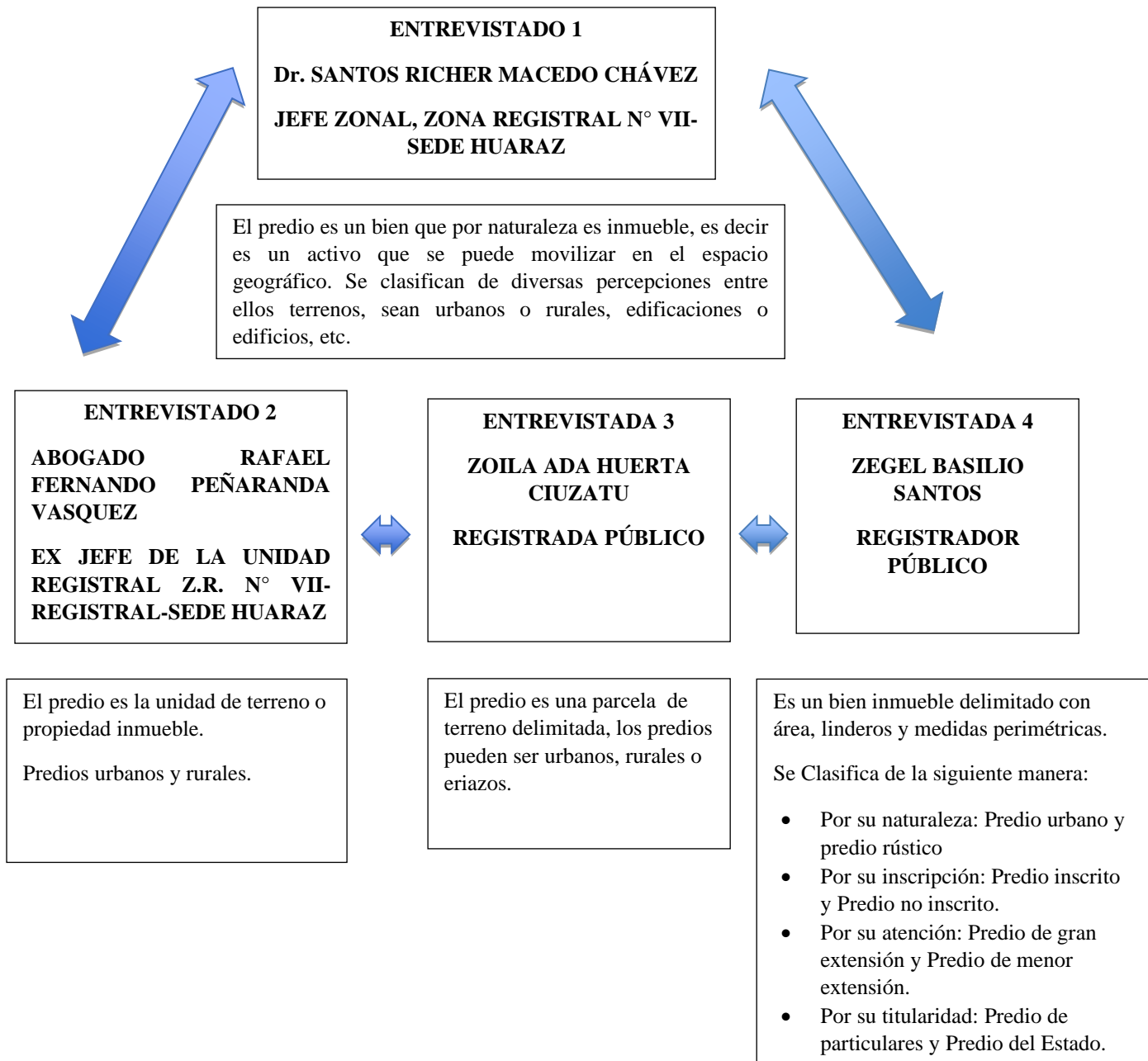
Acerca de los elementos configuradoras de los registros, los entrevistados afirmaron que se refiere a la propiedad inmueble, registro de personas jurídicas, registro de personas naturales y el registro de propiedad vehicular, que están integrados por los derechos, bienes que fueron registrados en su oportunidad, por lo que tienen seguridad jurídica, así como el registro de propiedad inmueble, el elemento configurador es el predio como registro de bienes.

Figura 3: ¿Cuáles son los principios del derecho registral?



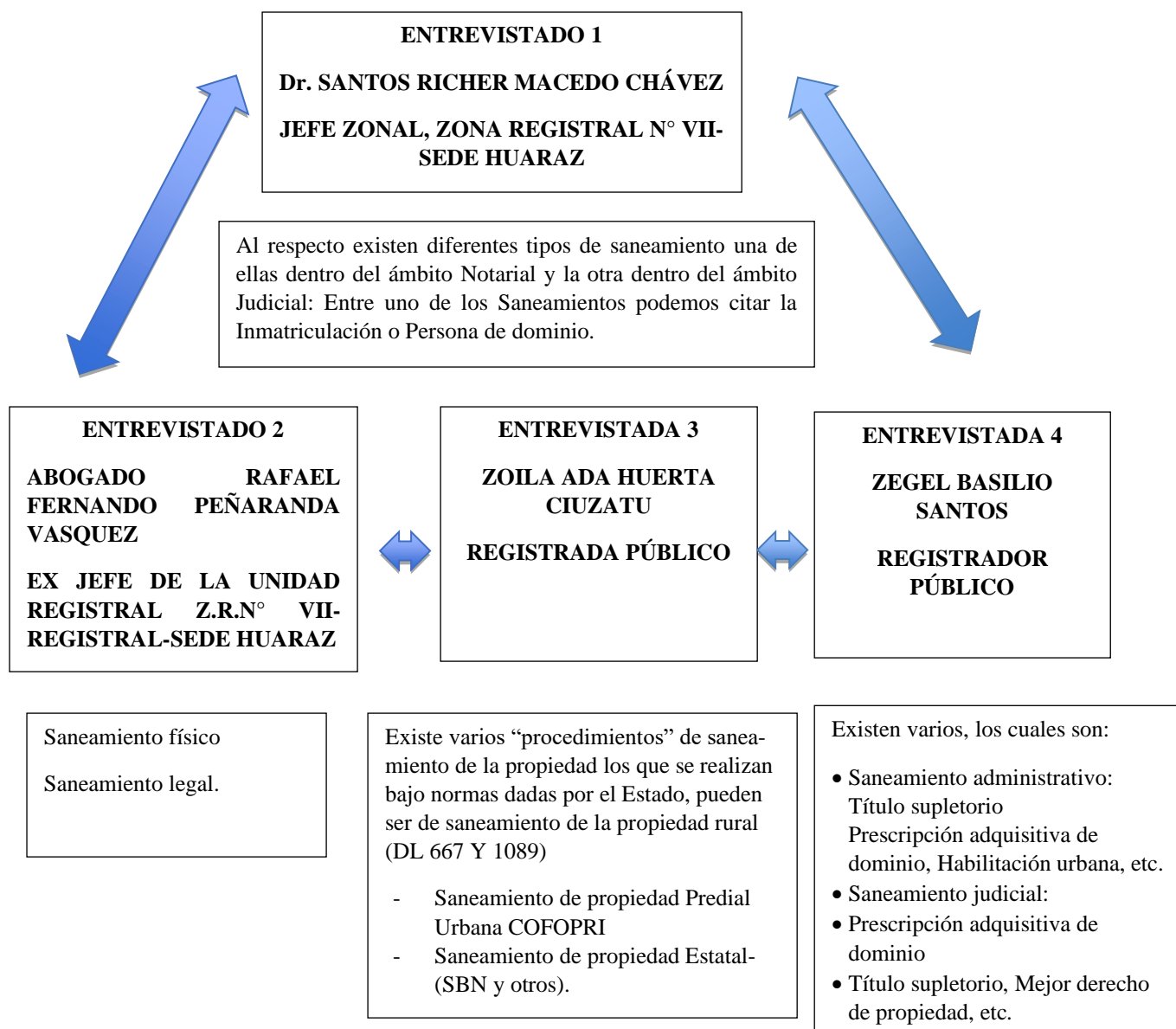
Sobre el principio del derecho registral los cuadros entrevistados afirmaron conocer y aplicar todos los principios del derecho registral, tales como principio de fe pública, de publicidad, legalidad, de legitimidad de prioridad preferente, de tacto sucesivo, etc.

Figura 4: ¿Qué es el predio y como se clasifican?



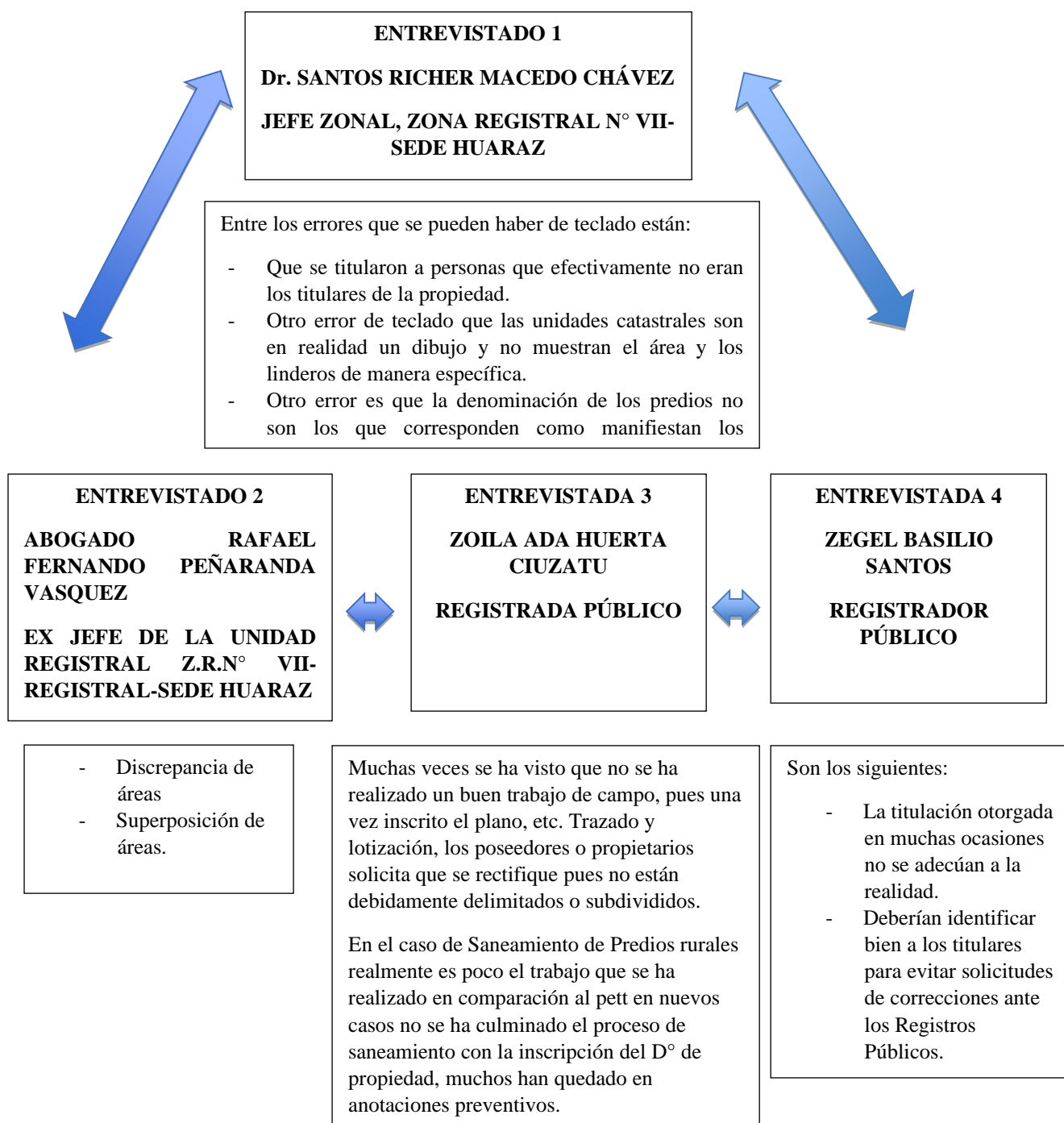
Acerca del predio y su clasificación respondieron por unanimidad que eran los predios urbanos, rurales o eriazos; además por su inscripción son predio inscrito y predio no inscrito, por su atención: predio de gran extensión y predio de menor extensión y por su titularidad: predio de particulares y predio del Estado.

Figura 5: ¿Cuáles son los tipos de saneamiento de la propiedad predial?



Con relación de los tipos de saneamiento de la propiedad predial citaron la inmatriculación o persona del dominio, el saneamiento físico y legal, saneamiento de propiedad predial urbana (COFOPRI) y saneamiento de propiedad del estatal; además agregaron como saneamientos administrativos: título supletorio, prescripción adquisitiva del dominio, habilitación urbana, etc. Saneamiento judicial.

Figura 6: ¿Qué errores identifica Ud. en el trabajo que realiza COFOPRI?



Sobre los errores más comunes que identificaron en el trabajo de COFOPRI fueron: que se titularon a personas que efectivamente no eran los titulares de la propiedad, error de teclado, que las unidades catastrales son en realidad un dibujo y no muestran el área y los linderos de manera específica; otro error es que la denominación de los predios no son los que corresponden como manifiestan los titulares, discrepancia de áreas, superposición de áreas muchas veces no sean realizado un buen trabajo de campo.

4.2. DISCUSIÓN

En el desarrollo de la investigación jurídica se realizaron la comparación de los objetivos, los resultados obtenidos de los cuatro informantes que laboran en la oficina de SUNARP-Huaraz, contrastando con los antecedentes, la definición teórica de las categorías y sub categorías, arribando a una posición teórica personal sobre el derecho registral y la protección predial mediante COFOPRI en la ciudad de Huaraz.

Del objetivo general.

Determinar que el Derecho Registral genera la protección predial mediante COFOPRI, en la ciudad de Huaraz durante el año 2021.

Los entrevistados afirmaron que los alcances del derecho registral abarcan a todas las personas y ciudadanos de protegerlos por parte de la SUNARP y de acuerdo al derecho civil que otorga beneficios legales a los derechos inscritos; tanto de personas jurídicas como naturales (figuras 1 y 2).

Los resultados encontrados se relacionan con la tesis del latino (2018) quien estudio sobre la influencia del derecho registral español en el ordenamiento jurídico argentino relacionados a la modificación de sus propias características del sistema español con relación a la adquisición de derechos reales y dándole un significado publicidad posesoria sobre la registral.

Teóricamente el derecho registral propone; como el conjunto de normas que regulan las relaciones jurídicas acerca de los bienes que producen efectos erga omnes como resultado de la publicidad de haber sido registrado.

Como se puede verificar en los hallazgos empíricos y categóricos todo derecho registral protege la propiedad privada sea de los predios urbanos y rústicos, en cumplimiento de los principios del derecho registral.

De los objetivos específicos:

a) Describir los alcances del Derecho Registral mediante COFOPRI.

Los entrevistados afirmaron conocer y aplicar los principios del derecho registral consistentes en el principio de fe pública, la legitimidad de propiedad preferente, tautos sucesivos de legalidad (Figura 3).

Los resultados obtenidos del presente estudio jurídico se relacionan con la investigación de Nájera, (2017) quien realizó una investigación sobre procedimiento legal para la actualización de colindantes de fincas rústicas y urbanas en Guatemala concluyendo que no existen mecanismos para actualizar los colindantes antiguos en la primera inscripción de dominio en las fincas que se registraron sean urbanas y rústicas.

En esta línea de análisis, en el Perú durante la pandemia Covid-19, COFOPRI implementó plataformas virtuales para que las oficinas registrales sigan atendiendo a los usuarios a través del internet.

Desde el punto de vista teórico la SUNARP constituye un organismo técnico especializado que pertenece al sector justicia de derechos humanos, con patrimonio propio, teniendo autonomía funcionaria, económica, jurídico registral, administrativo, técnico y financiera. En estas condiciones las funciones principales del COFOPRI son: formular, aprobar y ejecutar un programa de formalización de la propiedad a nivel nacional, identificando y calificando asentamientos humanos para el saneamiento físico legal.

De acuerdo a los resultados y posiciones teóricas de los estudiosos en la materia, COFOPRI es la entidad que protege la propiedad privada realizando actividades de registro en sitio.

b) Especificar la protección predial mediante COFOPRI.

COFOPRI mediante la protección predial apoya los predios de gran y menor extensión, y por su titularidad de particulares y predios del Estado (Figura 4). Además del saneamiento físico y legal, determinado por COFOPRI, y el saneamiento de propiedad estatal demás la prescripción adquisitiva del dominio, título supletorio y habilitación urbana (figura 5).

Los hallazgos obtenidos en el presente estudio se relacionan con la tesis de Espinoza, (2021), quien estudio sobre controversias entre la comisión de formalización de la propiedad informal COFOPRI y la superintendencia nacional de los registros públicos SUNARP para realizar la inmatriculación de partida; para lo que formula una nueva inscripción de un predio determinado y comparando sus junciones tienen casi el mismo objetivo, según los procedimientos de las dos entidades, que brindan seguridad jurídica al titular de la propiedad .

Jurídicamente la COFOPRI SE CREO EN EL AÑO 1996, mediante el decreto legislativo 8003 variando el saneamiento físico legal, definiéndose el título de cada unidad inmobiliaria, realizando un integral proceso de formalización COFOPRI/DE (2021).

Los resultados obtenidos en el presente estudio tienen una relación directa con los antecedentes y las teorías respectiva; ya que la COFOPRI fortalece la titularidad de los predios de las personas naturales y jurídicas.

c) Especificar los errores cometidos por COFOPRI.

Los errores más comunes cometidos por COFOPRI fueron: error teclado, no mostraron el área y los linderos de manera específica, se titularon a personas que efectivamente no eran los titulares de la propiedad, las unidades catastrales solo eran un dibujo y no marcaban los linderos de manera específica (figura 6).

Los resultados hallados en la investigación se relacionan con la tesis de Huiza, (2018) quien investigo sobre el análisis dogmático jurisprudencia de la prescripción adquisitiva de dominio en COFOPRI periodo 2014-2015 Huaraz, siendo una investigación jurídica dogmática; que tarta la forma de adquirir la propiedad mediante la posesión continua, pública y pacífica.

Desde el punto e vista del derecho registral, la COFOPRI cometió una serie de errores en el proceso de formalización de los predios urbanos y rurales en contradicción con la realidad que correspondía al propietario del titular del predio.

V. CONCLUSIONES

1. Se ha determinado que el Derecho Registral genera la protección predial mediante COFOPRI en la ciudad de Huaraz durante el año 2021, de acuerdo a los resultados obtenidos de la categorización y las posiciones expresados por los informantes de la SUNARP; así como de la posición teórica de los investigadores sobre el tema.
2. Quedan descritos los alcances del derecho registral corroborado por COFOPRI, a través del trabajo de campo realizado en los diferentes predios urbanos y rústicos de Huaraz; con los que se fortalece la titularidad de los propietarios de los predios urbanos y rústicos.
3. Se ha establecido específicamente la protección predial mediante la COFOPRI a través del trabajo de campo que realizaron en el periodo de trabajo determinado; trasladándose los trabajadores de la oficina hasta los mismos lugares de los predios y coordinando con los titulares en muchos de los casos.
4. La COFOPRI cometió una serie de errores durante el trabajo de campo y entre los más resaltantes son titulación de predios que efectivamente no eran los titulares de la propiedad, discrepancia de áreas, errores de teclado, superposición de áreas; y en otros casos no hicieron un buen trabajo de campo; cometiendo una serie de errores que trajo como consecuencia la insatisfacción de los titulares de los predios.

VI. RECOMENDACIONES

1. Capacitar a los funcionarios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos para que supervisen y verifiquen los trabajos realizados sobre titulación de la propiedad privada y pública en el ámbito del distrito de Huaraz con la finalidad de evitar discrepancias entre los titulares del predio y proteger adecuadamente la propiedad privada.
2. Fomentar que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, realice un trabajo minucioso en el proceso de formalización; evitando errores durante el trabajo de campo, con datos precisos de los informantes en sitio; con lo que se protegerá la propiedad de los respectivos titulares.

Referencias

- Arriola , A. (2019). *La urbanización selectiva. Un estudio de la respuesta estatal a las invasiones de tierras y al tráfico de terrenos en zonas urbanas marginales de Lima*. Lima: PUCP. Recuperado el 09* de 11 de 2021, de https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/15727/ARriola_Addier_Urbanizacion_Selectiva.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Álvarez, J. (1995). *Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Civitas. Recuperado el 09 de 11 de 2021
- Amado , E. (2019). *El Derecho Registral Y Notarial en la era digital*. Lima. Recuperado el 19 de 11 de 2021
- Amado, E. (2019). *SUNARP*. Recuperado el 24 de 11 de 2021
- Arguedas, J. (2014). *Principio de legitimación*. Recuperado el 19 de 11 de 2021, de <https://lpderecho.pe/principio-legitimacion-registros-publicos-derecho-civil/>
- Carrasco, S. (2014). *Metodología de la investigación científica*. Recuperado el 11 de 11 de 2021
- Cedeño, E. (2018). *Las Políticas Públicas De Infraestructura Para Servicios Básicos De La Administración 2014-2019 Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Chone*. Ecuador: Universidad Central Del Ecuador. Recuperado el 09 de 11 de 2021, de <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/15718>
- César , F. (2019). *COFOPRI*. Lima. Recuperado el 11 de 11 de 2021
- Coca, S. (2019). *Principio de prioridad*. Recuperado el 19 de 11 de 2021, de <https://lpderecho.pe/principio-prioridad-preferente-excluyente-registral-derecho-civil/>
- COFOPRI. (2011). *Identificación de asamblea*. Recuperado el 09 de 11 de 2021
- COFOPRI/DE. (2021). *Resolución de Dirección Ejecutiva N° 089-21-COFOPRI/DE*. Recuperado el 09 de 11 de 2021, de <https://www.gob.pe/institucion/cofopri/normas-legales/2023370-089-2021-cofopri-de>
- Convención Americana . (1969). *La protección predial*. Recuperado el 19 de 11 de 2021
- Congreso de La República . (2012). *Informe final del grupo de trabajo encargado de evaluar al organismo COFOPRI*. Lima. Recuperado el 25 de 11 de 2021
- Cunchillos , S. (1950). *El suelo*. Buenos Aires. Recuperado el 19 de 11 de 2021, de [file:///C:/Users/hp/Downloads/39125%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/hp/Downloads/39125%20(1).pdf)

- Enrique, J. (2018). *“Medidas De Protección A La Propiedad Inmobiliaria Desde El Registro”*. Lima-Perú. Recuperado el 18 de 11 de 2021, de https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3566/rojas_ajae.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Espinoza , L. (2021). *Controversias entre COFOPRI y SUNARP para la inmatriculación de partida*. Perú: Universidad Autónoma del Perú. Recuperado el 09 de 11 de 2021, de <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/1123>
- García, J. (1988). *Teoría de Derecho registral*. Madrid: Madrid. Recuperado el 09 de 11 de 2021, de https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf
- García, R. (1972). *Principio de oponibilidad*. Recuperado el 19 de 11 de 2021, de https://es.wikipedia.org/wiki/Derecho_registral
- Gonzales, G. (2017). *Concepto de Derecho Registral*. Lima: Universidad Católica del Perú. Recuperado el 09 de 11 de 2021, de https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf
- Guevara, R. (1996). *Derecho Registral*. Lima. Recuperado el 24 de 11 de 2021
- Guevara, R. (1998). *Derecho registral*. Recuperado el 19 de 11 de 2021, de https://es.wikipedia.org/wiki/Derecho_registral
- Gur, I. (2010). *Saneamiento Judicial*. Recuperado el 19 de 11 de 2021, de [file:///C:/Users/hp/Downloads/39125%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/hp/Downloads/39125%20(1).pdf)
- Haro, L. (2018). *Incompatibilidad y consecuencias accesorias del Sistema Registral Declarativo Peruano con La Inmovilización Temporal de Partidas en el Registro Inmueble en el Perú*. Huaraz: Universidad Nacional “Santiago Antúnez De Mayolo”. Recuperado el 24 de 11 de 2021, de http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2736/T033_47731287_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Hernandez , Fernandez , & Baptista. (2014). *Metodología de la investigación*. Recuperado el 19 de 11 de 2021
- Hidalgo, P. (2019). *Los Registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro País en los últimos diez años*. Perú. Recuperado el 18 de 11 de 2021, de http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/1031/1/T026_71743156_T%20.pdf
- Huiza, R. (2018). *Análisis dogmático jurisprudencial de la prescripción adquisitiva de dominio en COFOPRI periodo 2014-2015 Huaraz*. Huaraz:

- Universidad de San Pedro. Recuperado el 24 de 11 de 2021, de <http://repositorio.usanpedro.edu.pe/handle/USANPEDRO/10272>
- Jara, G. (2020). *Contingencias técnicas y proceso de formalización en el organismo de formalización de la propiedad informal, COFOPRI, Talara, Piura*. Lima: UCV. Recuperado el 09 de 11 de 2021, de https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/50509/Jara_AGIL-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Latino, J. (2018). *La Influencia del Derecho Registral Español en Argentina a la luz del Bicentenario*. Argentina . Recuperado el 19 de 11 de 2021, de <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/la-influencia-del-derecho-registral-espanol-en-argentina/>
- Lavado, N. (2019). *Competitividad agroexportadora de los agricultores del Proyecto Especial Chinecas, Chimbote, Perú*. Chimbote, Perú: Universidad Nacional del Santa, Chimbote, Perú. Recuperado el 09 de 11 de 2021, de <https://www.magisterimed.org/uploads/1/2/1/2/121283803/msj.02.02.1.js em.11.pdf>
- Ley 28391. (2004). *Claves para adquirir un inmueble por prescripción adquisitiva de dominio*. Recuperado el 09 de 11 de 2021, de <https://www.gob.pe/institucion/cofopri/normas-legales/2023370-089-2021-cofopri-de>
- Lliuya , M. (2020). *Aplicación del acuerdo Plenario N.º160-2016, que vulnera los principios de publicidad y seguridad jurídica registral – SUNARP – Huaraz 2020*. Huaraz: Universidad César Vallejo. Recuperado el 24 de 11 de 2021, de file:///C:/Users/hp/Downloads/Lliuya_LM-SD%20(1).pdf
- Lofeler, C. (1888). *La gerra civil en el Perú*. Lima: El comercio Público. Recuperado el 19 de 11 de 2021
- Luna, D. (2010). *Saneamiento notarial*. Recuperado el 19 de 11 de 2021, de file:///C:/Users/hp/Downloads/39125%20(1).pdf
- Messineo , F. (2016). *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Recuperado el 09 de 11 de 2021
- Morena, S. (2018). *Formalización de la propiedad informal urbana por el organismo de formalización de la propiedad informal (COFOPRI) en lotes de terreno en posesión de terceros, en la región Ucayali-Periodo 2016*. Lima: Universidad Nacional Hermilio Valdizán. Recuperado el 09 de 11 de 2021, de https://www.lareferencia.info/vufind/Record/PE_027eab45b74026a2014f10335621f194
- Musto, N. (2007). *Extensión de propiedad predial*. Buenos Aire. Recuperado el 19 de 11 de 2021, de file:///C:/Users/hp/Downloads/39125%20(1).pdf

- Musto, N. (2007). *Predios de dominio privado*. Recuperado el 19 de 11 de 2021, de file:///C:/Users/hp/Downloads/39125%20(1).pdf
- Najera, J. (2017). *Procedimiento Legal Para La Actualización De Colindantes De Fincas Rusticas Y Urbanas, Por El Transcurso Del Tiempo*. Guatemala: Universidad Rafael Landívar. Recuperado el 09 de 11 de 2021, de <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjcem/2017/07/01/Najera-Jose.pdf>
- Ñaupas , H. (2013). *Metodología de la investigación científica y elaboración de tesis*. Lima-Perú: Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Recuperado el 11 de 11 de 2021
- Pardo, B. (1966). *Derecho registral inmobiliario en el Perú segunda. Ed.* Lima: Huascarán. Recuperado el 19 de 11 de 2021
- Peré, E. (2017). *El Derecho A La Tierra, Al Territorio Y A La Restitución De Tierras. Conflictos De Tierras, Conflicto Armado Y Derechos Humanos En Santander, Colombia*. Colombia.: Universidad Pablo De Olavide. Recuperado el 09 de 11 de 2021, de <https://rio.upo.es/xmlui/handle/10433/6300>
- Pérez, M. (2017). *Concepto de Derecho Registral*. Universidad Rafael Landívar. Recuperado el 09 de 11 de 2021, de <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2015/07/01/Fuentes-Pedro.pdf>
- Roca, R. (1968). *Derecho Hipotecario*. (C. Barcelona, Ed.) Barcelona: Bosch. Recuperado el 19 de 11 de 2021
- Sanchez, A. (2020). *Protección de los derechos*. Recuperado el 19 de 11 de 2021, de <https://novumjus.ucatolica.edu.co/article/view/2948>
- SUNARP. (2014). *Resolución 258*. Recuperado el 25 de 11 de 2021, de SUNARP-SN del 23/10/2014 vigencia-01/01/2014
- Torres , A. (2014). *Rectificación por mutuo acuerdo*. Lima-Perú: Universidad Nacional de San Marcos. Recuperado el 19 de 11 de 2021, de file:///C:/Users/hp/Downloads/39125%20(1).pdf
- Torres, A. (2014). *Concepto de predio*. Recuperado el 19 de 11 de 2021, de file:///C:/Users/hp/Downloads/39125%20(1).pdf
- Torres, A. (2014). *Predios de dominios público*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Recuperado el 19 de 11 de 2021, de file:///C:/Users/hp/Downloads/39125%20(1).pdf
- Torres, A. (2014). *Propiedad Predial*. Recuperado el 19 de 11 de 2021
- Torres, W. (2018). *“Deficiencia En La Aplicación De Los Principios Registrales En El Procedimiento Registral De Calificación E Inscripción De Los Títulos En Los Registros Públicos De Pasco Año 2017”*. Cerro De Pasco - Perú: Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión. Recuperado el 09 de 11 de 2021, de

http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/875/1/T026_71239176_T.pdf

Vives, L. (2010). *Saneamiento catastral y registral*. Recuperado el 19 de 11 de 2021, de file:///C:/Users/hp/Downloads/39125%20(1).pdf

Anexos

Anexo 1: Matriz de Categorización

OBJETIVOS	CATEGORÍA	SUB CATEGORÍAS / PREGUNTA ORIENTADORA		FUENTES	TÉCNICA
<p>Objetivo general Determinar que el Derecho Registral genera la protección predial mediante COFOPRI en la ciudad de Huaraz, 2021.</p> <p>Objetivos específicos:</p> <p>a) Describir los alcances del Derecho Registral mediante COFOPRI.</p> <p>b) Especificar la protección predial mediante COFOPRI.</p> <p>c) Especificar los errores cometidos por COFOPRI.</p>	El Derecho Registral.	Fundamentos del derecho registral.	¿Conoce Ud. Los alcances del derecho registral?	<p>Fuentes teóricas documentales.</p> <p>Entrevista a profundidad aplicado a la muestra.</p>	<p>Análisis documental</p> <p>Entrevista</p>
		Elementos configuradores del registro.	¿Cuáles son los elementos configuradores del registro?		
		Principios del derecho registral.	¿Cuáles son los principios del derecho registral?		
	La Protección Predial.	Clasificación de predios	¿Qué es el predio y como se clasifican?	<p>Fuentes teóricas documentales.</p> <p>Entrevista a profundidad aplicado a la muestra.</p>	<p>Análisis documental</p> <p>Entrevista</p>
		Tipos de saneamiento de la propiedad predial.	¿Cuáles son los tipos de saneamiento de la propiedad predial?		
		Errores cometidos por COFOPRI.	¿Qué errores identifica Ud. En el trabajo que realiza COFOPRI?		

Anexo 2: Guía de Entrevista

INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS:

Guía de Entrevista

En primer lugar, muchas gracias por haber aceptado responder nuestra entrevista. En segundo lugar, para informar que, la presente guía tiene como objetivo conocer su opinión sobre el tema: “El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021”. Por lo tanto, se propone un conjunto de interrogantes, que se dignará responder conforme a su criterio, con lo que se alcanzará los objetivos propuestos.

ENTREVISTADO:

CARGO:

1.- ¿Conoce Ud. ¿Los alcances del derecho registral?

2.- ¿Cuáles son los elementos configuradores del registro?

3.- ¿Cuáles son los principios del derecho registral?

4.- ¿Qué es el predio y como se clasifican?

5.- ¿Cuáles son los tipos de saneamiento de la propiedad predial?

6.- ¿Qué errores identifica Ud. En el trabajo que realiza COFOPRI?

Anexo 3: Matriz de Validación por Juicio de Experto 1



Fuente: Elaboración propia.

MATRIZ DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

TITULO DE LA TESIS: "El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz - 2021".

CATEGORIA	SUB CATEGORIA	INDICADOR	ÍTEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA		CRITERIOS DE EVALUACIÓN								OBSERVACION Y/O RECOMENDACIONES			
						Siempre	Algunas veces	Nunca	RELACION ENTRE LA CATEGORÍA Y SUB CATEGORÍA		RELACION ENTRE SUB CATEGORÍA Y EL INDICADOR		RELACION ENTRE EL INDICADOR Y EL ÍTEM		RELACION ENTRE EL ÍTEM Y LA OPCIÓN DE RESPUESTA		
									SI	NO	SI	NO	SI		NO	SI	NO
El Derecho Registral	Fundamentos del derecho registral.	Fundamentos	¿Conoce Ud. los alcances del derecho registral?				X		X		X		X				
	Elementos configuradores del registro.	Elementos	¿Cuáles son los elementos configuradores del registro?				X		X		X		X				
	Principios del derecho registral.	Principios	¿Cuáles son los principios del derecho registral?				X		X		X		X				
La Protección Predial	Clasificación de predios	Clases	¿Qué es el predio y como se clasifican?				X		X		X		X				
	Tipos de saneamiento de	Tipología	¿Cuáles son los tipos de saneamiento de la propiedad predial?				X		X		X		X				

RONALD REGAN LÓPEZ JULCA
 FISCAL PROVINCIAL TITULAR.
 COORDINADOR
 POOL DE FISCALES DE FAMILIA - HUARAZ
 DISTRITO FISCAL DE ANCASH

	la propiedad predial.																	
	Errores cometidos por COFOPRI.	Errores	¿Qué errores identifica Ud. en el trabajo que realiza COFOPRI?			X	X	X	X									

Apellidos y Nombres del Evaluador: *Cepuz Julio, Daniel Regán*

Grado Académico: *Maestro en Derecho Civil y Comercial.*

DNI. *41715034*


RONALD REGÁN LÓPEZ JULCA
 FISCAL PROVINCIAL TITULAR
 COORDINADOR
 POOL DE FISCALES DE FAMILIA - HUARAZ
 DISTRITO FISCAL DE ANCASH

Firma del Evaluador del Instrumento



RESULTADO DE LA VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: Guía de Entrevista.

OBJETIVO: Validar la información recabada.

DIRIGIDO A: Abogado experto.

VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO:

DEFICIENTE	REGULAR	BUENO	MUY BUENO	EXCELENTE
				✓

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR:

Lopez Julca, Ronald Regan

GRADO ACADÉMICO:

*Magister en Derecho
Civil y Comercial.*

[Firma]
RONALD REGAN LÓPEZ JULCA
FISCAL PROVINCIAL TITULAR
COORDINADOR
POOL DE FISCALES DE FAMILIA - HUARAZ
DISTRITO FISCAL DE ANCASH
Firma del Validador

02 de diciembre de 2021

FICHA PARA EL JUICIO DE EXPERTO

I. GENERALIDADES

1.1. Título: "El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021".

1.2. Finalidad: Validar todo el contenido de la entrevista referida

1.3. Objetivo del instrumento: Recabación de ideas y pensamientos

1.4. Investigado 1:

- **Nombres y Apellidos:** Tarazona Henostroza Alison Magaly.
- **Condición** : Bachiller
- **Nacionalidad** : Peruana
- **Procedencia** : Huaraz
- **Idioma** : Español

1.5. Instrumento: Entrevista

1.6. Información del experto (Validador):

Nombres y Apellidos: Ronald Reynon Lopez Julca


Grado académico/ Título/Especialidad: Maestría en Derecho Civil y Comercial.

Título Profesional	Abogado.
Especialidad	Civil y Comercial
Maestría	Derecho civil y Comercial.
Doctorado	

Experiencia laboral actual:

Institución	Cargo	Tiempo (años)
Municipio Público	Fiscal de Familia	3 años
Abogado - litigante	II	11 años
Docente	Unasam / San pedro	5 años

- **Fecha de revisión:** 02 de diciembre de 2021.


RONALD REYON LÓPEZ JULCA
FISCAL PROVINCIAL TITULAR.
COORDINADOR
POOL DE FISCALES DE FAMILIA - HUARAZ
DISTRITO FISCAL DE ANCASH

III. ASPECTOS METODOLÓGICOS

Categoría 1	El Derecho Registral								
ÍTEMS	Redacción clara y precisa		Tiene coherencia con la Categoría		Pertinencia		Relevancia		OBSERVACIONES
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
¿Conoce Ud. los alcances del derecho registral?	X		X		X		X		
¿Cuáles son los elementos configuradores del registro?	X		X		X		X		
¿Cuáles son los principios del derecho registral?	X		X		X		X		
Categoría 2	La Protección Predial								
ÍTEMS	Redacción clara y precisa		Tiene coherencia con la Categoría		Pertinencia		Relevancia		OBSERVACIONES
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
¿Qué es el predio y como se clasifican?	X		X		X		X		
¿Cuáles son los tipos de saneamiento de la propiedad predial?	X		X		X		X		
¿Qué errores identifica Ud. en el trabajo que realiza COFOPRI?	X		X		X		X		



RONALD REGAN LÓPEZ JULCA
 FISCAL PROVINCIAL TITULAR.
 COORDINADOR
 POOL DE FISCALES DE FAMILIA - HUARAZ
 DISTRITO FISCAL DE ANCASH

Comentarios:

NINGUNO.

Opinión de Aplicabilidad:

Aplicable (X) Aplicable después de corregir () No Aplicable ()

Nombres y apellidos del experto validador:

Ronald Regán López Julca

Documento de Identidad: 4171 50 34

Huaraz, 02 de diciembre de 2021.


RONALD REGÁN LÓPEZ JULCA
FISCAL PROVINCIAL TITULAR.
COORDINADOR
POOL DE FISCALES DE FAMILIA - HUARAZ
DISTRITO FISCAL DE ANCASH

Firma del Validador

Anexo 4: Matriz de Validación por Juicio de Experto 2



Fuente: Elaboración propia.

MATRIZ DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

TÍTULO DE LA TESIS: "El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz - 2021".

CATEGORIA	SUB CATEGORIA	INDICADOR	ÍTEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA		CRITERIOS DE EVALUACIÓN								OBSERVACION Y/O RECOMENDACIONES			
						Siempre	Algunas veces	Nunca	RELACION ENTRE LA CATEGORIA Y SUB CATEGORIA		RELACION ENTRE SUB CATEGORIA Y EL INDICADOR		RELACION ENTRE EL INDICADOR Y EL ÍTEM		RELACION ENTRE EL ÍTEM Y LA OPCIÓN DE RESPUESTA		
									SI	NO	SI	NO	SI		NO	SI	NO
El Derecho Registral	Fundamentos del derecho registral.	Fundamentos	¿Conoce Ud. los alcances del derecho registral?				X		X		X		X				
	Elementos configuradores del registro.	Elementos	¿Cuáles son los elementos configuradores del registro?				X		X		X		X				
	Principios del derecho registral.	Principios	¿Cuáles son los principios del derecho registral?				X		X		X		X				
La Protección Predial	Clasificación de predios	Clases	¿Qué es el predio y como se clasifican?				X		X		X		X				
	Tipos de sanciamiento de	Tipología	¿Cuáles son los tipos de sanciamiento de la propiedad predial?				X		X		X		X				

	la propiedad predial.																	
	Errores cometidos por COFOPRI.	Errores	¿Qué errores identifica Ud. en el trabajo que realiza COFOPRI?			X	X	X	X									

Apellidos y Nombres del Evaluador: *Camilo Rodríguez, Armando Domingo*

Grado Académico: *Doctor. Gestión Pública y Gobernabilidad*

DNI. *10145784*


Firma del Evaluador del Instrumento

CIPRI
CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SOCIO - EDUCATIVOS

Dr. Armando Camilo Rodríguez
Director, Gerente, Catedrático, Universitario
Especialista en Investigación Científica
Tesis I-II-III-IV



RESULTADO DE LA VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: Guía de Entrevista.

OBJETIVO: Validar la información recabada.

DIRIGIDO A: Abogado experto.

VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO:

DEFICIENTE	REGULAR	BUENO	MUY BUENO	EXCELENTE
				X

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR: *Camilo Rodríguez, Armando Domingo*

GRADO ACADÉMICO: *Doctor en Gestión Pública y Gobernabilidad*

Huacay, 02 de diciembre de 2021


Firma del Validador

CPSE
CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y PROYECTOR SOCIO - EDUCATIVO

Dr. Armando Camilo Rodríguez
Director, Gerente, Catedrático, Universitario
Especialista en Investigación Científica
Tesis I-II-III-IV

FICHA PARA EL JUICIO DE EXPERTO

I. GENERALIDADES

1.1. **Título:** "El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021".

1.2. **Finalidad:** Validar todo el contenido de la entrevista referida

1.3. **Objetivo del instrumento:** Recabación de ideas y pensamientos

1.4. **Investigado 1:**

- **Nombres y Apellidos:** Tarazona Henostroza Alison Magaly.
- **Condición** : Bachiller
- **Nacionalidad** : Peruana
- **Procedencia** : Huaraz
- **Idioma** : Español

1.5. **Instrumento:** Entrevista

1.6. **Información del experto (Validador):**

Nombres y Apellidos: *Armando Camilo Rodríguez*

Grado académico/ Título/Especialidad: *Doctor, Docente-Profesor - Pedagogía*

Título Profesional	Abogado/ <i>Docente - Profesor</i>
Especialidad	<i>Pedagogía</i>
Maestría	<i>Administración de la Educación / Gestión Pública</i>
Doctorado	<i>Dr. Gestión Pública y Gobernabilidad / Educación</i>

Experiencia laboral actual:

Institución	Cargo	Tiempo (años)
<i>CIPSE - 2021</i>	<i>Gerente - Investigador</i>	<i>25 años</i>
<i>CIPSE - 2020</i>	<i>Asesoría de Tesis Maestría / Doc.</i>	<i>24 años</i>
<i>CIPSE - 2019</i>	<i>Asesoría de Tesis Maestría / Doctorado</i>	<i>23 años</i>

- **Fecha de revisión:** *02 de diciembre de 2021.*


CIPSE
CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SOCIO-EDUCATIVOS
Armando Rodríguez
Dr. Armando Camilo Rodríguez
Director, Gerente, Catedrático, Universitario
Especialista en Investigación Científica
Tesis I-II-III-IV

III. ASPECTOS METODOLÓGICOS

Categoría 1	El Derecho Registral									
ÍTEMS	Redacción clara y precisa		Tiene coherencia con la Categoría		Pertinencia		Relevancia		OBSERVACIONES	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO		
¿Conoce Ud. los alcances del derecho registral?	X		X		X		X			
¿Cuáles son los elementos configuradores del registro?	X		X		X		X			
¿Cuáles son los principios del derecho registral?	X		X		X		X			
Categoría 2	La Protección Predial									
ÍTEMS	Redacción clara y precisa		Tiene coherencia con la Categoría		Pertinencia		Relevancia		OBSERVACIONES	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO		
¿Qué es el predio y como se clasifican?	X		X		X		X			
¿Cuáles son los tipos de saneamiento de la propiedad predial?	X		X		X		X			
¿Qué errores identifica Ud. en el trabajo que realiza COFOPRI?	X		X		X		X			



CPSE
CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SOCIO - EDUCATIVOS


Dr. Armando Camilo Rodríguez
 Director, Gerente, Catedrático, Universitario
 Especialista en Investigación Científica
 Tesis I-II-III-IV

Comentarios:

NINGUNO.

Opinión de Aplicabilidad:

Aplicable Aplicable después de corregir () No Aplicable ()

Nombres y apellidos del experto validador:

Armando Camilo Rodríguez

Documento de Identidad:

DNI N° 10145784

Huancayo, 02 de diciembre de 2021.



Firma del Validador

CIPSE
CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SOCIO-EDUCATIVOS


Dr. Armando Camilo Rodríguez
Director, Gerente, Catedrático, Universitario
Especialista en Investigación Científica
Tests I-II-III-IV

Anexo 5: Matriz de Validación por Juicio de Experto 3



Fuente: Elaboración propia.

MATRIZ DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

TÍTULO DE LA TESIS: “El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021”.


CATEGORIA	SUB CATEGORIA	INDICADOR	ÍTEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA		CRITERIOS DE EVALUACIÓN								OBSERVACION Y/O RECOMENDACIONES			
						Siempre	Algunas veces	Nunca	RELACION ENTRE LA CATEGORÍA Y SUB CATEGORÍA		RELACION ENTRE SUB CATEGORÍA Y EL INDICADOR		RELACION ENTRE EL INDICADOR Y EL ÍTEM		RELACION ENTRE EL ÍTEM Y LA OPCIÓN DE RESPUESTA		
									SI	NO	SI	NO	SI		NO	SI	NO
El Derecho Registral	Fundamentos del derecho registral.	Fundamentos	¿Conoce Ud. los alcances del derecho registral?				X		X		X		X				
	Elementos configuradores del registro.	Elementos	¿Cuáles son los elementos configuradores del registro?				X		X		X		X				
	Principios del derecho registral.	Principios	¿Cuáles son los principios del derecho registral?				X		X		X		X				
La Protección Predial	Clasificación de predios	Clases	¿Qué es el predio y como se clasifican?				X		X		X		X				
	Tipos de saneamiento de	Tipología	¿Cuáles son los tipos de saneamiento de la propiedad predial?				X		X		X		X				

	la propiedad predial.																		
	Errores cometidos por COFOPRI.	Errores	¿Qué errores identifica Ud. en el trabajo que realiza COFOPRI?				X	X		X			X						

Apellidos y Nombres del Evaluador: Castro Menacho Katherine Mónica

Grado Académico: Maestro en Derecho Civil y Comercial

DNI. 43525613



Firma del Evaluador del Instrumento



Abg. K. Monica Castro Menacho
Magister Derecho Civil y Comercial
C.A.A. 2172



RESULTADO DE LA VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: Guía de Entrevista.

OBJETIVO: Validar la información recabada.

DIRIGIDO A: Abogado experto.

VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO:

DEFICIENTE	REGULAR	BUENO	MUY BUENO	EXCELENTE
		x		

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR: Castro Menacho Katherine Mónica

GRADO ACADÉMICO: Maestro en Derecho Civil y Comercial

03 de diciembre de 2021.


Firma del Validador


Abg. K. Monica Castro Menacho
Magister: Derecho Civil y Comercial
C.A.A. 2172

FICHA PARA EL JUICIO DE EXPERTO

I. GENERALIDADES

1.1. **Título:** “El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021”.

1.2. **Finalidad:** Validar todo el contenido de la entrevista referida

1.3. **Objetivo del instrumento:** Recabación de ideas y pensamientos

1.4. **Investigado 1:**

- **Nombres y Apellidos:** Tarazona Henostroza Alison Magaly.
- **Condición** : Bachiller
- **Nacionalidad** : Peruana
- **Procedencia** : Huaraz
- **Idioma** : Español

1.5. **Instrumento:** Entrevista

1.6. **Información del experto (Validador):**

Nombres y Apellidos: Katherine Mónica Castro Menacho

Grado académico/ Título/Especialidad: Maestro en Derecho Civil y Comercial

Título Profesional	Abogado.
Especialidad	Civil y Comercial.
Maestría	Derecho Civil y Comercial.
Doctorado	

Experiencia laboral actual:

Institución	Cargo	Tiempo (años)
Universidad Santiago Antúnez de Mayolo – Unasam	Docente Nombrado	2022
Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote – Huaraz	Docente – Contratada / Tiempo Completo	2021
Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote – Huaraz	Docente – Contratada / Tiempo Parcial	2019-2020

- Fecha de revisión: 03 de diciembre de 2021.


Abg. K. Monica Castro Menacho
Magister Derecho Civil y Comercial
C.A.A. 2172

III. ASPECTOS METODOLÓGICOS

Categoría 1		El Derecho Registral							
ÍTEMS	Redacción clara y precisa		Tiene coherencia con la Categoría		Pertinencia		Relevancia		OBSERVACIONES
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
¿Conoce Ud. los alcances del derecho registral?	X		X		X		X		
¿Cuáles son los elementos configuradores del registro?	X		X		X		X		
¿Cuáles son los principios del derecho registral?	X		X		X		X		
Categoría 2		La Protección Predial							
ÍTEMS	Redacción clara y precisa		Tiene coherencia con la Categoría		Pertinencia		Relevancia		OBSERVACIONES
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
¿Qué es el predio y como se clasifican?	X		X		X		X		
¿Cuáles son los tipos de saneamiento de la propiedad predial?	X		X		X		X		
¿Qué errores identifica Ud. en el trabajo que realiza COFOPRI?	X		X		X		X		



Abg. K. Monica Castro Menacho
Magister Derecho Civil y Comercial
C.A.A. 2172



Comentarios:

NINGUNO.

Opinión de Aplicabilidad:

Aplicable (X) Aplicable después de corregir () No Aplicable ()

Nombres y apellidos del experto validador:

Katherine Mónica Castro Menacho

Documento de Identidad: 43525613

Huaraz, 03 de diciembre de 2021


Abg. K. Mónica Castro Menacho
Magister Derecho Civil y Comercial
C.A.A. 2172

Firma del Validador

Anexo 6: Cartas de presentación para aplicar instrumento



"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"



Huaraz, 07 de marzo de 2022

CARTA N° 065 -2022/UCV-EPD-HZ

Señor(a)
Dra. AURA VIOLETA RODRÍGUEZ ORMAECHE.
Presidente de la Junta de Fiscales Superiores del Distrito Fiscal de Ancash.
Jr. Simón Bolívar N° 784 – Huaraz.
Huaraz.-

Asunto: Autorizar la toma de encuestas para la ejecución del Desarrollo de Proyecto de Investigación.

De mi mayor consideración:

Es muy grato dirigirme a usted, para saludarlo muy cordialmente en nombre de la Universidad Cesar Vallejo Filial Huaraz y en el mío, desearle la continuidad y éxitos en la gestión que viene desempeñando.

A su vez, la presente tiene como objetivo solicitar su autorización, a fin de que el (la) Bach. Alison Magaly Tarazona Henostroza, del Programa de Titulación para universidades no licenciadas, Taller de Elaboración de Tesis de la Escuela Académica Profesional de Derecho, pueda ejecutar su investigación titulada: **"El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021"**, en la institución que pertenece a su digna Dirección; agradeceré se le brinden las facilidades correspondientes.

Sin otro particular, me despido de Usted, no sin antes expresar los sentimientos de mi especial consideración personal.

Atentamente,



Mag. Tania Giovanna Villacorta Granados
Coordinadora de la Escuela Profesional de Derecho
Campus Huaraz – UCV

jcmq.

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

Huaraz, 07 de marzo de 2022

CARTA N° 066 -2022/UCV-EPD-HZ

Señor(a)
Abg. SANTOS RICHER MACEDO CHÁVEZ.
Jefe Zonal de la SUNARP Sede Huaraz.
Jr. Francisco Aroz N° 128 – Independencia.
Huaraz.-

Asunto: Autorizar la toma de encuestas para la ejecución del Desarrollo de Proyecto de Investigación.

De mi mayor consideración:

Es muy grato dirigirme a usted, para saludarlo muy cordialmente en nombre de la Universidad Cesar Vallejo Filial Huaraz y en el mío, desearle la continuidad y éxitos en la gestión que viene desempeñando.

A su vez, la presente tiene como objetivo solicitar su autorización, a fin de que el (la) Bach. Alison Magaly Tarazona Henostroza, del Programa de Titulación para universidades no licenciadas, Taller de Elaboración de Tesis de la Escuela Académica Profesional de Derecho, pueda ejecutar su investigación titulada: "El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021", en la institución que pertenece a su digna Dirección; agradeceré se le brinden las facilidades correspondientes.

Sin otro particular, me despido de Usted, no sin antes expresar los sentimientos de mi especial consideración personal.

Atentamente,



Mag. Tania Gipvana Villacorta Granados
Coordinadora de la Escuela Profesional de Derecho
Campus Huaraz – UCV

jcmq.

Zona Registral VII - Sede Huaraz
OFICINA HUARAZ
08 MAR 2022
RECIBIDO
Hora: 15:51:53
889 01

ZONA REGISTRAL VII - Sede Huaraz
OFICINA HUARAZ

Fecha : 08/03/2022 Hora : 15:51:53

07 01-2022-000889



“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

Huaraz, 07 de marzo de 2022

CARTA N° 069 -2022/UCV-EPD-HZ

Señor(a)
Zegel Basilio Santos.
Registrador Público de la Sunarp Sede Huaraz.
Jr. Francisco Araoz N° 128 – Independencia.
Huaraz.-

Asunto: Autorizar la toma de encuestas para la ejecución del Desarrollo de Proyecto de Investigación.

De mi mayor consideración:

Es muy grato dirigirme a usted, para saludarlo muy cordialmente en nombre de la Universidad Cesar Vallejo Filial Huaraz y en el mío, desearte la continuidad y éxitos en la gestión que viene desempeñando.

A su vez, la presente tiene como objetivo solicitar su autorización, a fin de que el (la) Bach. Alison Magaly Tarazona Henostroza, del Programa de Titulación para universidades no licenciadas, Taller de Elaboración de Tesis de la Escuela Académica Profesional de Derecho, pueda ejecutar su investigación titulada: “**El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021**”, en la institución que pertenece a su digna Dirección; agradeceré se le brinden las facilidades correspondientes.

Sin otro particular, me despido de Usted, no sin antes expresar los sentimientos de mi especial consideración personal.

Atentamente,



Mag. Tanja Givvanna Villacorta Granados
Coordinadora de la Escuela Profesional de Derecho
Campus Huaraz – UCV

jcmq.

Zona Registral VII - Sede Huaraz
DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE HUARAZ
08 MAR 2022
RECEBIDO
888
09

ZONA REGISTRAL VII - Sede Huaraz
OFICINA HUARAZ

Fecha : 08/03/2022 Hora : 15:51:17

07 01-2022-000888



“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

Huaraz, 07 de marzo de 2022

CARTA N° 067 -2022/UCV-EPD-HZ

Señor(a)
Zoila Ada Huerta Cruzatti.
Registrador Público de la Sunarp Sede Huaraz.
Jr. Francisco Aroz N° 128 – Independencia.
Huaraz.-

Asunto: Autorizar la toma de encuestas para la ejecución del Desarrollo de Proyecto de Investigación.

De mi mayor consideración:

Es muy grato dirigirme a usted, para saludarlo muy cordialmente en nombre de la Universidad Cesar Vallejo Filial Huaraz y en el mío, desearle la continuidad y éxitos en la gestión que viene desempeñando.

A su vez, la presente tiene como objetivo solicitar su autorización, a fin de que el (la) Bach. Alison Magaly Tarazona Henostroza, del Programa de Titulación para universidades no licenciadas, Taller de Elaboración de Tesis de la Escuela Académica Profesional de Derecho, pueda ejecutar su investigación titulada: **“El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021”**, en la institución que pertenece a su digna Dirección; agradeceré se le brinden las facilidades correspondientes.

Sin otro particular, me despido de Usted, no sin antes expresar los sentimientos de mi especial consideración personal.

Atentamente,



Mag. Tania Giovanna Villacorta Granados
Coordinadora de la Escuela Profesional de Derecho
Campus Huaraz – UCV

ZONA REGISTRAL VII - Sede Huaraz
OFICINA HUARAZ

Fecha : 08/03/2022 Hora : 15:52:32

07 01-2022-000890



jcmq.

Zona Registral VII - Sede Huaraz
OFICINA HUARAZ
08 MAR 2022
RECIBIDO
Hora: 8:20
Folio: 01

Anexo 7: Evidencias de instrumento aplicado

INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS:

Guía de Entrevista

En primer lugar, muchas gracias por haber aceptado responder nuestra entrevista. En segundo lugar, para informar que, la presente guía tiene como objetivo conocer su opinión sobre el tema: "El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021". Por lo tanto, se propone un conjunto de interrogantes, que se dignará responder conforme a su criterio, con lo que se alcanzará los objetivos propuestos.

ENTREVISTADO:

Dr. Santos Richer Maceda Chávez-----

CARGO:

Jefe Zonal, Zona Registral N° VII - Sede Huaraz-----

1.- ¿Conoce Ud. ¿Los alcances del derecho registral?

Claro, los alcances no tienen limitación respecto a los Derechos Registrales, vale decir los servicios registrales de la Zona VII Toda Persona, ciudadano o usuario, es de preocupación y protección por parte de Sunaf.

2.- ¿Cuáles son los elementos configuradores del registro?

Entiendo que la pregunta se refiere a que registros conforman el sistema registral, entre ellos tenemos: Al registro de propiedad inmueble, registro de personas Jurídicas, Registro de Personas Naturales y el Registro de Propiedad Vehicular. Cada uno de ellos está integrado por los derechos, bienes que en su oportunidad han sido registrados o inscritos y consecuentemente tienen Seguridad Jurídica.

3.- ¿Cuáles son los principios del derecho registral?

Tenemos a los siguientes Principios:

- Principio de Fé Pública
- Principio de Publicidad
- Principio de Legalidad

- Principio de Legitimación
- Principio de Especialidad
- Principio de Rogación

4.- ¿Qué es el predio y como se clasifican?

El predio es un bien que por naturaleza es inmueble, es decir es un activo que no se puede mover en el espacio geográfico. Se clasifican de diversas percepciones entre ellas Terrenos, sean urbanos o rurales, edificaciones o edificios, etc.

5.- ¿Cuáles son los tipos de saneamiento de la propiedad predial?

Al respecto existen diferentes tipos de saneamiento una de ellas dentro del ámbito Notarial y la otra dentro del ámbito Judicial. Entre uno de los saneamientos podemos citar la Inmatriculación o Primera de dominio.

6.- ¿Qué errores identifica Ud. En el trabajo que realiza COFOPRI?

- Entre los errores que se pueden haber detectado están:
- Que se titularon a personas que efectivamente no eran los titulares de la propiedad.
 - Otro error detectado que las unidades catastrales son en realidad un dibujo y no muestran el área y los linderos de manera específica.
 - Otro error es que la denominación de los predios no son los que corresponden como manifiestan los Titulares.


 Santos Richer Macedo Chávez
 Jefe Zonal (e)
 Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS:

Guía de Entrevista

En primer lugar, muchas gracias por haber aceptado responder nuestra entrevista. En segundo lugar, para informar que, la presente guía tiene como objetivo conocer su opinión sobre el tema: "El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021". Por lo tanto, se propone un conjunto de interrogantes, que se dignará responder conforme a su criterio, con lo que se alcanzará los objetivos propuestos.

ENTREVISTADO:

ABOGADO: RAFAEL FERNANDO PENARANDA VASQUEZ

CARGO:

EX JEFE DE LA UNIDAD REGISTRAL Z.R. Nº VII -
SEDE HUARAZ

1.- ¿Conoce Ud. ¿Los alcances del derecho registral?

ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DE LOS
REGISTROS A CARGO DE LA SUNARP

2.- ¿Cuáles son los elementos configuradores del registro?

INSCRIPCION DE ACTOS Y CONTRATOS
PUBLICIDAD REGISTRAL

3.- ¿Cuáles son los principios del derecho registral?

I PUBLICIDAD MATERIAL

II PUBLICIDAD FORMAL

III ROGACION Y TITULACION AUTENTICA

IV ESPECIALIDAD

V LEGALIDAD

VII TRACTO SUCESIVO

VI LEGITIMACION

VIII FE PUBLICA
REGISTRAL

IX PRIORIDAD
PREFERENTE

X PRIORIDAD
EXCLUYENTE

4.- ¿Qué es el predio y como se clasifican?

EL PREDIO ES LA UNIDAD DE TERRENO O PROPIEDAD
INMUEBLE
PREDIOS URBANOS Y RURALES

5.- ¿Cuáles son los tipos de saneamiento de la propiedad predial?

SANEAMIENTO FISICO
SANEAMIENTO LEGAL

6.- ¿Qué errores identifica Ud. En el trabajo que realiza COFOPRI?

1.- DISCREPANCIA DE AREAS
2.- SUPERPOSICION DE AREAS

RAFAEL R. PENARANDA VIZCARRA
ABOGADO
C.A.A. N° 1141

INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS:

Guía de Entrevista

En primer lugar, muchas gracias por haber aceptado responder nuestra entrevista. En segundo lugar, para informar que, la presente guía tiene como objetivo conocer su opinión sobre el tema: "El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021". Por lo tanto, se propone un conjunto de interrogantes, que se dignará responder conforme a su criterio, con lo que se alcanzará los objetivos propuestos.

ENTREVISTADO:

ZEGEL BASILIO SANTOS

CARGO:

REGISTRADOR PUBLICO


Zegel Basilio Santos
Registrador Público
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

1.- ¿Conoce Ud. ¿Los alcances del derecho registral?

SI.

2.- ¿Cuáles son los elementos configuradores del registro?

Esto dependerá de cada Registro.

- * Registro de Bienes: El bien, Titular, causa generador del acto o derecho, el derecho inscrito
- * Registro de personas: la persona, causa generador del acto, derecho inscrito.

3.- ¿Cuáles son los principios del derecho registral?

Los principios tradicionales son los siguientes:

- | | | | |
|--------------------------------|---|------------------------------|--|
| 1. P. de rogación | } | 9. P. de prioridad exclusiva | |
| 2. P. de Titulación auténtica. | | 10. P. de publicidad. | |
| 3. P. de legalidad | | | |
| 4. P. de especialidad | | | |
| 5. P. de legitimidad | | | |
| 6. P. de fe pública | | | |
| 7. P. de Tracto sucesivo | | | |
| 8. P. de prioridad preferente | | | |
| | | | |
| | | | |

4.- ¿Qué es el predio y como se clasifican?

Es un bien inmueble delimitado con área, linderos y medidas perimétricas.

Se clasifica de la siguiente manera:

- * Por su naturaleza: Predio urbano y predio rústico.
- * Por su inscripción: Predio inscrito y predio no inscrito.
- * Por su extensión: Predio de gran extensión y predio de menor extensión.
- * Por su titularidad: Predio de particulares y predio del Estado.

5.- ¿Cuáles son los tipos de saneamiento de la propiedad predial?

Existen varios, los cuales son:

- Saneamiento administrativo: Título supletorio, Prescripción adquisitiva de dominio, Habitación urbana, etc.
- Saneamiento judicial: Prescripción adquisitiva de dominio, Título supletorio, Mejor derecho de propiedad, etc.

6.- ¿Qué errores identifica Ud. En el trabajo que realiza COFOPRI?

Son los siguientes:

- la titularidad otorgada en muchas ocasiones no se adecúan a la realidad.
- deberían identificar bien a los titulares para evitar solicitudes de correcciones ante los Registros Públicos.


Zegol Basilio Sanches
Registrador Público
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS:

Guía de Entrevista

En primer lugar, muchas gracias por haber aceptado responder nuestra entrevista. En segundo lugar, para informar que, la presente guía tiene como objetivo conocer su opinión sobre el tema: "El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021". Por lo tanto, se propone un conjunto de interrogantes, que se dignará responder conforme a su criterio, con lo que se alcanzará los objetivos propuestos.

ENTREVISTADO:

----- Zoila Ada Huerta Cruzatti -----

CARGO:

----- Registrador público -----

1.- ¿Conoce Ud. ¿Los alcances del derecho registral?

Si, en el derecho civil, el Estado otorga beneficios o presunciones legales a los Derechos inscritos en el Registro.

2.- ¿Cuáles son los elementos configuradores del registro?

El Registro surge como un elemento de seguridad jurídica, así en el Registro de Propiedad Inmueble, el elemento configurador será el Predio, en el Registro de Personas ya sea Jurídica o personal el acto a inscribir, etc.

3.- ¿Cuáles son los principios del derecho registral?

El Derecho Registral se sustenta en los siete principios:

- Principio de trascendencia.
- " de seguridad
- " de fe pública Registral
- " de Tracto sucesivo
- " de legitimación.


Zoila Ada Huerta Cruzatti
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

4.- ¿Qué es el predio y como se clasifican? - El predio es una porción de terreno delimitada, los predios pueden ser urbanos, rurales o erragos.

5.- ¿Cuáles son los tipos de saneamiento de la propiedad predial?

Existe varios "procedimientos" de saneamiento de la propiedad la q' se realizan bajo normas dadas por el Estado, pueden ser de saneamiento de la propiedad rural (D.L 667 y 1089)
- Saneamiento de propiedad predial urbana (COFOPRI)
" " " Estatal - (STN y otras)

6.- ¿Qué errores identifica Ud. En el trabajo que realiza COFOPRI?

muchas veces se ha visto q' no se ha realizado un buen trabajo de campo, pues una vez inscrito el plano de trabajo y lotización, los poseedores o propietarios solicitan se rectifique pues no están debidamente delimitados o subdivididos.

En el caso de saneamiento de predios rurales, realmente es poco el trabajo q' se ha realizado en comparación al PETT en muchos casos no se ha culminado el proceso de saneamiento con la inscripción del Do de propiedad, muchos han quedado en anotaciones preventivas.


Zonia Ada Huerta Cruzatti
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS:

Guía de Entrevista

En primer lugar, muchas gracias por haber aceptado responder nuestra entrevista. En segundo lugar, para informar que, la presente guía tiene como objetivo conocer su opinión sobre el tema: "El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021". Por lo tanto, se propone un conjunto de interrogantes, que se dignará responder conforme a su criterio, con lo que se alcanzará los objetivos propuestos.

ENTREVISTADO:

Dr. Ronald Regan López Julca-----

CARGO:

Fiscal Provincial Titular-----

1.- ¿Conoce Ud. ¿Los alcances del derecho registral?

Claro, es de naturaleza Pública, sobre la trascendencia de los actos Públicos.

2.- ¿Cuáles son los elementos configuradores del registro?

La legitimidad del acto que es verificado por el registrador y la publicidad que se le otorga.

3.- ¿Cuáles son los principios del derecho registral?

Si, son:

- Principio de Publicidad
- Principio Rogatorio

4.- ¿Qué es el predio y como se clasifican?

Es una circunscripción geográfica delimitada matemáticamente.
Se clasifica en:

- Predio Rural
- Predio Urbano

5.- ¿Cuáles son los tipos de saneamiento de la propiedad predial?

- Saneamiento Físico
- Saneamiento Legal

6.- ¿Qué errores identifica Ud. En el trabajo que realiza COFOPRI?

Tenían un procedimiento administrativo que podría ser cuestionado judicialmente.


RONALDO RESAN LÓPEZ JUNTA
FISCAL PROVINCIAL TITULAR
FISCALÍA PROVINCIAL DE FAMILIA DE
DISTRITO FISCAL DE ANCASH

Anexo 8: Formato de Consentimiento


DECLARATORIA DE USO DE FORMATO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo, Tarazona Henostroza Alison Magaly, con documento nacional de identidad N° 45849079; estudiante del Cuarto Grupo del Curso Taller de Titulación de la Escuela de Derecho, de la Universidad César Vallejo – Filial Huaraz.

Declaro Bajo Juramento que:

Para la realización de las entrevistas a profundidad a cada uno de nuestros participantes, conformados por: 1 Jefe Zonal, Zona Registral N° VII Sede Huaraz, 2 Registradores de la Zona Registral N° VII Sede Huaraz, 1 Abogado Especialista en Derecho Registral del Ilustre Colegio de Abogados de Ancash, 1 Fiscal del Distrito Fiscal de Ancash, aplicamos el **FORMATO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO** que anexamos a la presente, la misma que fue desarrollada de manera verbal, y otros de manera virtual, vía plataforma Zoom, en la entrevista que nos proporcionaron, así mismo, declaramos que, todo los datos e información que nos brindaron para el presente Informe de Investigación, titulado **“El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021”**, no han sido alterados ni tergiversados, toda vez que, han sido transcritos según las perspectivas expuestas por cada entrevistado.

Afirmo y ratifico lo expresado, en señal de la cual, firmo e imprimo mi huella digital en el presente documento, en la ciudad de Huaraz, a los 16 días de marzo de 2022.


Tarazona Henostroza, Alison Magaly
D.N.I. N° 45849079



CERTIFICO: Que la firma del Anverso
corresponde a Tarazona Henostroza
Alison Magaly
Identificado (a) con DNI N° 45849079



Huaraz, 16 de Marzo de 2022


FREDY ROLANDO OTAROLA PENARANDA
NOTARIO - ABOGADO
Provincia de Huaraz



FORMATO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Con la presente entrevista se identificó la percepción de los entrevistados respecto al informe de investigación titulado: **“El Derecho Registral y la Protección Predial Mediante COFOPRI, en la Ciudad de Huaraz – 2021”**.

En ese sentido, los participantes, conformados por: 1 Jefe Zonal, Zona Registral N° VII Sede Huaraz, 2 Registradores de la Zona Registral N° VII Sede Huaraz, 1 Abogado Especialista en Derecho Registral del Ilustre Colegio de Abogados de Ancash, 1 Fiscal del Distrito Fiscal de Ancash, permitieron ahondar más en el tema que se investigó.

Asimismo, toda la información fue analizada por el investigador y estuvo sujeta al mantenimiento del secreto profesional; la información fue utilizada exclusivamente para fines académicos e investigativos.

Y, finalmente, se brindó un espacio de tiempo a cada entrevistado para adicionar algún comentario respecto al tema.

Luego, de la anterior información manifestaron que:

- Se explicó satisfactoriamente el propósito del informe de investigación.
- Se realizó las aclaraciones relacionadas con su participación en dicha investigación.
- Aceptó participar de manera voluntaria en el proyecto, aportando la información necesaria para el estudio; y
- Se indicó el derecho a terminar su participación en cualquier momento y esto no generó limitaciones en su servicio.

Anexo 9: Evidencias fotográficas

Entrevista con el Jefe Zonal, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz



Entrevista con el Registrador Público de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz



Entrevista con el Fiscal Provincial Titular



Entrevista con el Registrador Público de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz



Entrevista con el Abogado Especialista en Derecho Registral del Ilustre Colegio de Abogados de Ancash

