



UNIVERSIDAD PARTICULAR DE CHICLAYO

FACULTAD DE DERECHO Y EDUCACIÓN

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

El saneamiento de la propiedad inmueble respecto a la inmatriculación
de predios en Perú

Autor:

Bach. Farfán Dávila, Johnny

Asesor:

Dr. Avellaneda Callirgos, Lolo

Código ORCID: 0000-0001-5133-5546

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Derecho público y privado

Pimentel, Perú, 2024



ACTA DE CONTROL DE ORIGINALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

Yo, **Lois Avellaneda Callizgos**, Decano de la Facultad de Derecho y Educación he realizado el debido control de originalidad de la investigación, el mismo que está dentro de los porcentajes establecidos para el nivel de grado, según la Directiva de Similitud vigente en la UDCH; además certifico que la versión que hace entrega es la versión final del informe presentado por el bachiller: **FARFAN DAVILA JOHNNY**.

Título: **"EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE RESPECTO A LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS EN PERÚ"**

Elaborado por el estudiante, **FARFAN DAVILA JOHNNY**. Se deja constancia que la investigación antes indicada tiene un índice de similitud del **19%** verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el software de similitud **TURNITIN**.

Por lo que se concluye que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con lo establecido en la Directiva sobre el nivel de similitud de productos acreditables de investigación vigente.

Chiclayo, 17 de agosto del 2024

A handwritten signature in blue ink over a circular stamp. The stamp contains the text "UNIVERSIDAD DE CHICLAYO" and "FACULTAD DE DERECHO Y EDUCACIÓN". Below the signature, the text "Dr. Lois Avellaneda Callizgos" and "Decano" is printed.

Dr. Lois Avellaneda Callizgos
Decano

**EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE RESPECTO A
LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS EN PERÚ**

Tesis presentada por el bachiller *Farfan Dávila Johnny*, de la facultad de Derecho
y Educación de la Universidad Particular de Chiclayo, para optar el Título
profesional de Abogado

Bachiller:



Farfan Dávila Johnny

Asesor:



Dr. Ugo Avellaneda Callirgos

Aprobado por:



Mg. Mauro Alindor Yngoin Soto
Presidente



Mg. Diana del Rocio Vizconde Burga
Secretario



Mg. Jorge Pedro Flores Santa Cruz
Vocal

DEDICATORIA

La presente investigación está dedicada a mis padres y hermanos que con su amor y apoyo incondicional me ha permitido avanzar no solamente en este proyecto si no en todo aspecto de mi vida.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, sobre todo, siendo mi principal fuente de fortaleza ante los desafíos que se dan en el camino para alcanzar todo objetivo, por escucharme y protegerme.

A mis padres y hermanos por su confianza por demostrarme que la familia está en todo momento como un equipo fuerte que te empuja al éxito.

TABLA DE CONTENIDO

DEDICATORIA.....	vi
AGRADECIMIENTO.....	vii
TABLA DE CONTENIDO.....	viii
RESUMEN.....	ix
ABSTRACT.....	x
I. INTRODUCCIÓN.....	11
II. MARCO TEORICO.....	15
III. METODOLOGIA.....	28
3.1 Tipo de investigación.....	28
3.2 Enfoque de la investigación.....	28
3.3 Diseño de la investigación.....	28
3.4 Categorización.....	28
3.5 Escenario.....	29
3.6 Participantes.....	29
3.7 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	29
3.8 Procedimientos de recolección de datos e informaciones.....	30
3.9 Rigor científico.....	30
IV. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	31
4.1 Resultados:.....	31
4.2 Descripción de los resultados de la técnica de la entrevista:.....	31
4.3 Discusión de los Resultados:.....	57
CONCLUSIONES.....	65
RECOMENDACIONES.....	66
REFERENCIAS.....	67
ANEXOS.....	73

RESUMEN

El saneamiento de la propiedad inmueble es un proceso crucial para regularizar y formalizar el derecho de propiedad de los terrenos en Perú. Debido a los costosos y lentos trámites de transferencia de propiedad inmueble, así como a las costumbres y la idiosincrasia de la población peruana de transferir las propiedades a sus descendientes en lugar de venderlas, existe un alto índice de informalidad predial en el país. El estado ha intentado regularizar las propiedades hasta ahora, pero no ha logrado casi nada hasta ahora.

El propósito de la investigación fue comprender los procesos y las dificultades que presenta el saneamiento de la propiedad inmueble en el contexto de la inmatriculación de predios en Perú.

El método de la investigación es de tipo básico, con diseño fenomenológico y enfoque cualitativo.

Los resultados fueron la interpretación de las opiniones de cada entrevistado y a la vez se contrastaron con la doctrina y los estudios previos sustentados en el marco teórico.

Se concluye que, en Perú, la inscripción de propiedades requiere una preparación minuciosa y el cumplimiento de los requisitos legales y administrativos para asegurar la propiedad y legalidad del terreno.

Palabras claves: Procesos, dificultades, saneamiento, inmueble, propiedad

ABSTRACT

The cleaning of real estate is a crucial process to regularize and formalize the property rights of land in Peru. Due to the expensive and slow procedures for transferring real estate, as well as the customs and idiosyncrasies of the Peruvian population of transferring properties to their descendants instead of selling them, there is a high rate of property informality in the country. The state has tried to regularize the properties so far, but has achieved nothing.

The purpose of the research was to understand the processes and difficulties presented by the sanitation of real estate in the context of the registration of properties in Peru.

The research method is basic, with a phenomenological design and qualitative approach.

The results were the interpretation of the opinions of each interviewee and at the same time they were contrasted with the doctrine and previous studies supported by the theoretical framework.

It is concluded that, in Peru, the registration of properties requires thorough preparation and compliance with the legal and administrative requirements to ensure the ownership and legality of the land.

Keywords: Processes, difficulties, sanitation, real estate, property

I. INTRODUCCIÓN

El objetivo del saneamiento predial en el registro de bienes inmuebles en Perú es garantizar la seguridad y protección legal a los propietarios. La inscripción de la propiedad en los Registros Públicos (SUNARP) protege a los propietarios de terceros de cualquier intento de adquirir bienes o servicios ilegales. Aunque no es necesario, el registro brinda protección legal contra problemas potenciales que podrían resultar en la pérdida de propiedad, incluso para los propietarios legales. El proceso de registro protege a los propietarios de reclamaciones no autorizadas y clarifica la propiedad y los posibles impuestos. Finalmente, el saneamiento y el registro de la propiedad son esenciales para proteger los derechos de propiedad y evitar disputas legales (Ravina Sanchez, 2020).

La Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO) ha establecido programas para apoyar el saneamiento de la propiedad inmueble, especialmente en áreas rurales. Estos programas se centran en la regularización, saneamiento y titulación de la propiedad, involucrando aspectos legales y técnicos para garantizar que la tenencia de la tierra sea legal y segura. La FAO busca facilitar la regularización de la propiedad a través de iniciativas locales, programas municipales y acciones generales, promoviendo la participación de propietarios y poseedores para agilizar los procesos a menor costo y tiempo. Además, se enfoca en asegurarse de que los bienes inmuebles sean viables para transacciones comerciales al incluirlos en los censos catastrales y actualizar la información registral. Estos esfuerzos tienen como objetivo mejorar la eficiencia y eficacia de los procesos de regularización, saneamiento y titulación de bienes raíces en zonas rurales. (Jarquín, 2020)

Del mismo modo la CEPAL ha realizado investigaciones sobre el saneamiento de la propiedad inmueble en la región. Estos estudios examinan problemas relacionados con la certificación de la propiedad, el acceso a servicios básicos como agua potable, saneamiento, electricidad, la calidad de la vivienda y los esquemas de financiamiento de programas para la vivienda y el medio ambiente. La CEPAL enfatiza que la población de bajos recursos tiene un acceso limitado al sistema de financiamiento formal conformado por bancos e instituciones financieras,

y que los microcréditos concedidos están más relacionados con metas productivas que con la garantía de vivienda. Además, se informó que alrededor del 80% de la población urbana de la región tiene agua potable y más del 90% tiene electricidad. Sin embargo, los porcentajes de saneamiento básico o alcantarillado oscilan significativamente del 15 % al 93 %.(CEPAL, 2020).

A nivel nacional para facilitar el registro de propiedades estatales, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp) se unieron. El objetivo de esta colaboración es mejorar la eficiencia y la accesibilidad del proceso de registro de propiedades estatales. Además, Sunarp se encarga de registrar y publicar los actos, contratos, derechos y titularidades de las personas físicas de manera oportuna, inclusiva, transparente, predecible y eficiente. La SBN y la Sunarp ahora utilizan servicios digitales para registrar propiedades estatales con un procedimiento electrónico más rápido. Además, los avisos importantes sobre sus servicios y operaciones están disponibles en el sitio web de Sunarp.(SBN, 2020).

El proceso de regularización patrimonial en Lambayeque implica una serie de aspectos legales. La inmatriculación de terrenos, también conocida como registro de propiedad, es un paso crucial para garantizar que los bienes inmuebles sean legales. En Lambayeque, este procedimiento está regulado por reglas y exigencias particulares que están especificadas en varios documentos legales. La Resolución N° 0067-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024 enfatiza la importancia de cumplir con los requisitos específicos para la solicitud de bienes estatales. Además, la Ordenanza Municipal N.° OM019_Noviembre2018 trata sobre la inscripción de posesiones informales constituidas sobre bienes inmuebles de propiedad pública. La ordenanza establece pautas para la regularización de posesiones informales sobre bienes inmuebles de propiedad pública dentro de la jurisdicción.(R.S.N°.0067, 2024)

En Perú, el saneamiento de la propiedad inmueble se refiere al proceso de regularización del derecho de propiedad de un terreno para que pueda ser registrado como propiedad. Esto ocurre cuando el derecho de propiedad sobre un bien no está perfeccionado debido a la ausencia, pérdida o deterioro del título que

lo acredita, o porque el título existente no se corresponde con el bien real debido a reparaciones, ampliaciones o demoliciones realizadas en el mismo.(Bendezú, 2020)

En Perú, existen diversas **causas** para el saneamiento de la propiedad inmueble. Una de ellas es el alto índice de informalidad predial en el país. Esto se debe a los costosos y lentos trámites de transferencia de propiedad inmobiliaria, así como a la costumbre de transferir propiedades a los descendientes en lugar de venderlas. Esto ha resultado en una gran cantidad de propiedades que no están saneadas. Hasta ahora, los esfuerzos del Estado para regularizar las propiedades no han tenido mucho éxito.

Las **consecuencias** del saneamiento de la propiedad son significativas. Al regularizar y formalizar el derecho de propiedad, se busca obtener la titulación o acreditación necesaria para acceder a los Registros Públicos. Esto facilita la transferencia de bienes y protege legalmente a los propietarios. Además, la inscripción en los Registros Públicos ayuda a evitar que los títulos de propiedad sean falsificados.

El **problema general** de la investigación fue: ¿De qué manera se comprende los procesos y las dificultades que presenta el saneamiento de la propiedad inmueble en el contexto de la inmatriculación de predios en Perú? Y los **problemas específicos** son: ¿De qué manera se analiza los factores que influyen en la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento?

¿De qué manera se determina los beneficios del saneamiento de la propiedad inmueble para los propietarios y la comunidad en general?

¿De qué manera se analiza el tratamiento normativo de la inmatriculación de predios en Perú?

¿De qué manera se explora los aspectos del procedimiento de inmatriculación de predios en el sistema registral peruano?

La justificación práctica de la investigación, en el tema del saneamiento de la propiedad inmueble y la inscripción de terrenos es crucial debido a su impacto en los sistemas legales, sociales y económicos del país. La falta de claridad en los procesos de inscripción de bienes raíces puede causar conflictos legales, inseguridad jurídica y problemas para la gestión de bienes raíces. Comprender a

fondo estos procesos y dificultades permitirá identificar áreas de mejora en las políticas públicas, los procedimientos legales y la protección de los derechos de propiedad, lo que contribuirá a un desarrollo más sostenible y equitativo en el país.

La justificación teórica de la investigación ha contribuido al conocimiento existente en el campo del derecho inmobiliario y la gestión de la propiedad desde un enfoque teórico. Analizar los procedimientos de limpieza de bienes raíces en el marco de la inscripción de propiedades en Perú permitirá identificar las brechas legales, las prácticas ineficaces y los obstáculos que enfrentan los propietarios y las autoridades. Esto ayudará a mejorar la literatura académica y a generar nuevas perspectivas para abordar este tema tan importante para la nación.

La justificación metodológica de la investigación utilizó un enfoque cualitativo y un nivel relacional para explorar en profundidad los procesos y las dificultades del saneamiento de la propiedad inmueble en relación con la inmatriculación de terrenos en Perú. La complejidad de este fenómeno, las percepciones de los actores involucrados y las interacciones que influyen en la efectividad de los procesos de inmatriculación se podrán comprender a través de entrevistas, análisis documental y observación participante. Esta técnica proporcionará una visión completa y detallada, lo que facilitará una comprensión completa de la problemática y la identificación de mejoras y soluciones potenciales.

El objetivo general de la investigación es: Comprender los procesos y las dificultades que presenta el saneamiento de la propiedad inmueble en el contexto de la inmatriculación de predios en Perú. Y como objetivos específicos son: Analizar los factores que influyen en la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento, Determinar los beneficios del saneamiento de la propiedad inmueble para los propietarios y la comunidad en general, Analizar el tratamiento normativo de la inmatriculación de predios en Perú y Explorar los aspectos del procedimiento de inmatriculación de predios en el sistema registral peruano.

En la presente investigación no existe hipótesis por ser una investigación cualitativa.

II. MARCO TEORICO

Los antecedentes comienzan con la evolución histórica de los principales nudos críticos que conforman el tema a investigar (a nivel mundial, continental, de país, región, localidad). Posteriormente, se llevan a cabo investigaciones sobre el tema al revisar exhaustivamente los referentes teóricos relacionados con el tema en cada situación. Estos referentes teóricos pueden incluir tesis y tesinas de diferentes grados y posgrados, publicaciones científicas, especialmente en revistas especializadas de gran impacto, ponencias presentadas en congresos y publicadas en sus actas, entre otros. Es crucial utilizar más del 50% de las referencias bibliográficas de los últimos 5 años. (Callirgos, L. A., Gamarra, P. C. M., & Cisneros, J. D. D. La, 2022)

A nivel internacional

Cárdenas (2021) en su trabajo de investigación "Guía para el saneamiento de la propiedad privada en Villavicencio, una problemática social en el Barrio Nueva Colombia" Su objetivo fue diseñar una guía para el saneamiento de la propiedad privada en Villavicencio, una problemática social presente en el barrio Nueva Colombia. El tipo de investigación es básica con enfoque cualitativo. Llego a la conclusión que los habitantes decidieron ocupar un terreno que, aunque no representa ningún riesgo para su estancia, no es de propiedad estatal sino privada, la Alcaldía de Villavicencio necesita entablar negociaciones con el propietario del terreno para alcanzar un acuerdo, siempre y cuando esté dispuesto a participar, en caso contrario, se iniciaría un proceso de expropiación con el objetivo de beneficiar el interés general por encima de los intereses individuales.

A nivel nacional se tienen a Ravilla (2020) en su trabajo de investigación "La Garantía de la Inmatriculación de Predios Rurales en el Sistema Registral en Base al Tribunal Registral." Su objetivo fue determinar cómo se otorga la garantía de inscripción de terrenos rurales en el sistema registral utilizando el tribunal registral. La investigación es de tipo básico y se llevó a cabo en el nivel descriptivo, describiendo las características del fenómeno de estudio y los métodos utilizados: análisis y síntesis, hermenéutico y exegético. Utilizando un diseño descriptivo en lugar de experimental. Se llegó a la conclusión de que la inmatriculación de

propiedades rurales inscritas sería segura jurídicamente si se garantizara la inmatriculación de propiedades rurales en el sistema registral en base al tribunal registral.

Yépez (2020) en su trabajo de investigación “Factores que determinan el proceso de Saneamiento Físico Legal en la Formalización de Inmuebles en el distrito de Yonán, Cajamarca”. Su objetivo fue Determinar cuáles son los factores que intervienen en el proceso de saneamiento físico legal y su importancia en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán. La investigación actual es una investigación dogmática jurídica. El enfoque mixto de diseño no experimental es el marco de esta investigación. Por el tiempo de la investigación, se utilizó el diseño transeccional como diseño general. Se concluye que el factor económico, social, legal y administrativo son los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán, según los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda 2017 del distrito.

Alvarez (2021) en su trabajo de investigación “El catastro y su influencia en duplicidad de partidas en el registro de predios de Lima”. Su objetivo fue determinar el impacto del catastro en los casos de duplicidad de partidas registradas en el Registro de Predios de Lima. La investigación es de diseño cuantitativo y observacional, transversal, retrospectiva y analítica. Utilizaron los datos de la población total porque la población mencionada estaba compuesta por 40 personas de la Unidad Registral de Sunarp. Además, se concluye determinar si la variable independiente tenía un impacto en la variable dependiente, utilizando la hipótesis nula. Los resultados del análisis de 40 puntos poblacionales indicaron que no se perdieron datos. Además, al cruzar datos de ambas variables de estudio, se encontró que 18 puntos indicaban una falta de vínculo entre variables, mientras que 22 aceptaban este vínculo. Además, al utilizar la técnica de cruce de datos, se encontró que no había.

Alvarado (2018) en su trabajo de investigación “Procedimiento físico legal de saneamiento en predios urbanos”. Su objetivo fue reconocer las razones que obstaculizan el proceso físico legal de saneamiento en áreas urbanas, lo que llevó al análisis de los resultados obtenidos por los participantes. El estudio se llevó a

cabo mediante un enfoque cualitativo de tipo básico, se utilizó un diseño fenomenológico y se utilizó el Atlas Ti para analizar los resultados. Según la investigación, el estado no ha buscado soluciones completas a los problemas planteados. Uno de ellos es la actualización de la base gráfica, ya que la geo referenciación en los registros públicos no ayuda a limpiar los terrenos urbanos. La segunda razón es que los registradores públicos tienen problemas en la subsanación de observaciones e inscripción, lo que impide disfrutar de los beneficios de una infraestructura limpia y acceso a beneficios económicos.

Collazos (2021) en su trabajo de investigación “Impacto de la regularización de la construcción informal en el distrito de Porres Lima” : Su objetivo fue Analizar los efectos de la ley de construcción informal en el distrito de San Martín de Porres. A través de un enfoque cualitativo, tipo científico, método inductivo-deductivo, nivel descriptivo, corte transversal y estudio de caso, se examina una muestra del área de desarrollo urbano y gestión de rentas de la Municipalidad de San Martín de Porres. Se concluyó que la gestión de la regularización de edificaciones del Estado está estrechamente relacionada con la estructura urbana actual del distrito San Martín de Porres, después de los cambios introducidos gradualmente por la Ley N° 27157, su Reglamento y modificatoria Ley N° 30830.

Romani (2021) en su trabajo de investigación” Inmatriculación de predios de propiedad de particulares y la actualización de la información catastral en la sede de Huacho”. Su objetivo fue verificar la lista de propiedades inmatriculadas de individuos mediante la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho. En cuanto a los aspectos metodológicos de la investigación, tenemos que el tipo de investigación y el nivel descriptivo se utilizaron. Después de completar el procesamiento de datos, se procedió a comparar las hipótesis utilizando la prueba estadística chi cuadrado debido a que las variables eran cualitativas. En conclusión, se ha demostrado que la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho está significativamente relacionada con la inmatriculación de terrenos propiedad de individuos.

Gonzales & Arteaga (2021) su trabajo de investigación” Saneamiento físico legal de predios urbanos en los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de

Chilcayo. Su objetivo fue determinar el estado actual de los procesos de formalización de propiedad en el área urbana de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Chilcayo. La metodología empleada es descriptiva, y el diseño de investigación actual es del tipo transaccional descriptivo. Por lo tanto, las técnicas de recopilación de datos se utilizan principalmente a través de la revisión de la literatura y la observación directa. Los principales hallazgos de la investigación incluyen que el nivel de formalización de la propiedad inmueble en los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo es del 92 %, 82 % y 69 %, respectivamente. Estos valores confirman la hipótesis inicial y muestran el estado actual de la formalización de la propiedad inmueble en estos distritos.

Cruz (2022) en su trabajo de investigación "Nivel de protección legal del derecho de propiedad rural mediante la inscripción registral de títulos emitidos por autoridades administrativas en la ciudad de Cajamarca". Su objetivo fue Determinar el nivel de protección de la propiedad rural registrando títulos emitidos por el gobierno. La investigación actual utiliza un enfoque cualitativo y utilizará la hermenéutica jurídica para analizar la ley, la doctrina y la jurisprudencia para demostrar la hipótesis planteada. Se concluye que La presente tesis ha demostrado que la inscripción de títulos de propiedad emitidos por autoridades administrativas brinda un alto nivel de protección legal al derecho de propiedad rural. Esto se debe a que los registros públicos tienen mecanismos de seguridad que permiten a los ciudadanos sentirse seguros de que los títulos inscritos han pasado por todos los filtros de seguridad establecidos por la ley. Como resultado, ofrecen garantías de seguridad a terceros.

Gómez (2020) en su trabajo de investigación "La transferencia de propiedad de inmueble inscrito con inscripción obligatoria y constitutiva". Su objetivo fue comprobar si la transferencia de propiedad inmobiliaria regulada brinda seguridad jurídica porque hay una transferencia registrada y una transferencia consensual simultáneamente. La investigación es de tipo institucional, de alcance descriptivo, correlacional y explicativo, con un diseño de investigación cualitativo, no experimental y transeccional. Se ha llegado a la conclusión de que en el caso de la transferencia de bienes raíces, que tiene un impacto negativo tanto en las partes

como en la empresa, la mejor opción es implementar cambios legales. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el Poder Judicial proporcionan información sobre las causas y relaciones, así como información histórica, interpretación doctrinaria, jurisprudencia y análisis en perspectiva.

Bases Teóricas

Categoría: El saneamiento de la propiedad inmueble

En Perú, el saneamiento de la propiedad inmueble se refiere al proceso legal y administrativo para regularizar la situación jurídica de un inmueble, asegurando que su titularidad, uso y venta no se vean afectados. Es el proceso de corregir todas las deficiencias legales que impiden la inclusión del bien en los registros públicos, como la obtención del título de propiedad del terreno, la declaración de fábrica, la rectificación de áreas y linderos, entre otros aspectos. El proceso de inscripción del inmueble es esencial para proteger el derecho de propiedad del inmueble tanto legal como financieramente. El saneamiento físico legal brinda ventajas como la titularidad de dominio, el registro del derecho de propiedad ante SUNARP, el incentivo de la inversión en bienes inmuebles, el aumento de su valor, la facilitación de la transferencia y el gravamen de bienes, entre otras.(Chang Lobatón, 2022)

Subcategorías

Saneamiento por vicios ocultos

En Perú, el saneamiento por vicios ocultos se refiere a la responsabilidad del transferente de un bien por defectos no visibles que afectan su utilidad al momento de la transferencia. Estos defectos ocultos pueden ser físicos, como fallas en la estructura, los materiales o las instalaciones. Según la obligación de saneamiento, el transferente debe compensar al comprador por los defectos que impidan el uso adecuado del bien adquirido. De acuerdo con el Código Civil peruano, los vicios ocultos deben ser pertinentes, no visibles con diligencia ordinaria y tener un impacto en la finalidad para la cual se obtuvo el bien. Es importante tener en cuenta que esta obligación de saneamiento se activa incluso si la transferencia no actuó con intención o culpa, y se extiende a la compensación por daños.(Peschiera, 2021).

Las fuentes proporcionadas ofrecen información relevante para abordar el

problema de los **vicios legales ocultos** en el Perú vinculados a garantías, hipotecas y arrendamientos no revelados. En Perú, la responsabilidad de garantía comprende proteger contra el despido y cualquier tipo de vicio oculto establecido en la ley. Además, cuando un tercero actúa de buena fe y compra un bien sin cargas, está protegido siempre que la transacción se alinee con el contexto comercial. En Latinoamérica, hay impuestos específicos sobre fuentes de ingresos en países como Perú y Venezuela, que tienen un impacto en los arrendamientos financieros entre otros aspectos.(Vargas, 2019)

Saneamiento por evicción

La evicción total en Perú, el término "saneamiento por desalojo" se refiere a cuando un comprador se ve completamente privado de su derecho de propiedad, posesión o uso de un bien debido a una decisión judicial o administrativa basada en el derecho anterior de un tercero. Este principio jurídico garantiza al vendedor que el derecho del comprador sobre la propiedad sea protegido. En caso de **desalojo total**, el comprador pierde toda o parte de su derecho sobre la propiedad, y el vendedor es responsable de todas las consecuencias del desalojo, incluso si no se especifica explícitamente en el contrato.(Peschiera, 2021)

La evicción parcial en Perú, el saneamiento por desalojo se define como cuando un comprador de un bien es privado por completo o parcialmente de su derecho de propiedad, posesión o uso debido a una sentencia judicial o administrativa basada en los derechos alegados por terceros. Incluso si no se menciona en el contrato, el vendedor es responsable de la evidencia en este caso. El vendedor está obligado a sanear la evidencia, lo que implica compensar al comprador por todas las pérdidas sufridas como resultado de la situación, incluidos los intereses, los costos procesales y el reembolso del dinero pagado por el bien. Siempre que la acción que provoca la pérdida o desalojo haya comenzado antes de la compra-venta, el comprador tiene el derecho de exigir el saneamiento por desalojo al vendedor.(A. Torres, 2020)

Saneamiento por responsabilidad por daños y perjuicios

En Perú, la indemnización por daños y perjuicios incluye los **daños**

patrimoniales, que son las pérdidas económicas sufridas por una persona como resultado del comportamiento perjudicial de otra. Para obtener una compensación por estos daños, es necesario demostrar la responsabilidad civil del demandado, la existencia de un daño material real y una conexión directa entre la acción del demandado y el daño sufrido. Para estimar una compensación efectiva, es necesario cuantificar los daños patrimoniales, considerando tanto el daño emergente como el lucro cesante como efectos inmediatos de la situación.(Barrio, 2022)

En Perú, el sistema legal es importante en cuanto a la indemnización de daños y perjuicios, especialmente en los **casos de daño moral**. El daño o el sufrimiento emocional que experimenta la víctima, a diferencia de los daños a la propiedad o las pérdidas económicas, están incluidos en el concepto de daño moral. Para que una demanda por daños morales sea válida, el sentimiento debe ser socialmente aceptable y legítimo, y debe estar en línea con las normas sociales predominantes. Además, la indemnización por daño moral no puede contravenir las leyes obligatorias, el orden público o las buenas costumbres; De lo contrario, puede considerarse indigno de protección legal. Los criterios para determinar el daño moral están establecidos en el artículo 1984 del Código Civil del Perú. Subraya que causar daño a cualquier sentimiento no es suficiente; los sentimientos deben considerarse dignos y legítimos por la sociedad, lo que refleja la conciencia social predominante. Además, el concepto legal de "proyecto de vida" es importante porque representa el camino y el propósito de una persona en su vida, que incluye sus aspiraciones y metas personales. Esta idea enfatiza la autonomía personal y la libertad de las personas para definir y perseguir sus propios objetivos de vida.(Escobar, 2019).

Saneamiento por restitución de frutos

Los **frutos naturales** en Perú, el término "saneamiento por restitución de frutos" se refiere a la responsabilidad del dueño de mala fe de devolver los beneficios obtenidos de un bien mueble. Cuando el dueño ha obtenido los beneficios naturales del bien de manera malintencionada, se enfrenta a esta responsabilidad. Dependiendo de la naturaleza del bien y del contexto legal, los tipos de frutos involucrados pueden ser naturales, industriales o civiles. El dueño

malintencionado tiene la obligación de devolver estos frutos, y su valor se calcula en función de su valor estimado en el momento en que debieron haber sido recibidos. En el derecho de propiedad, el marco legal que regula la restitución de frutos, ya sean naturales o no, es esencial para garantizar un trato justo y una compensación en casos de posesión de mala fe.(Echevarría, 2020)

En Perú, el saneamiento por restitución de **frutos civiles** requiere que el dueño de mala fe restituya los beneficios que ha obtenido. Cuando se demuestra que los frutos existieron y se calculan en su valor estimado al momento en que debieron percibirse, esta obligación se activa. Según la normativa, la elección de la clase de fruta a considerar (civil, industrial o natural) depende de la naturaleza y descripción física del bien. Para poder cobrar los beneficios civiles, es necesario verificar la existencia de un documento legal que respalde el derecho a obtener estos beneficios como consecuencia de un negocio anterior. El adquirente de buena fe tiene derecho a hacer suyos los frutos que haya poseído en caso de desalojo, mientras que el transferente debe compensar al adquirente si se ve obligado a entregar el bien con sus frutos a un tercero evicente. Es crucial destacar que la legislación tiene como objetivo proteger los derechos de los adquirentes de buena fe y establecer responsabilidades claras en situaciones de desalojo y saneamiento.(Villalobos, 2022)

Saneamiento por gastos del contrato

Al comprar una propiedad en Perú, el comprador es responsable de los costos notariales y registrales. Los gastos notariales se refieren a los impuestos y costos de registro e inscripción de la propiedad, mientras que los gastos registrales se refieren a la inscripción de la compra-venta de un inmueble en los registros públicos a favor del comprador y, en caso de existir, la inscripción de la hipoteca. Los costos de los servicios notariales y registrales pueden variar según el precio de venta de la propiedad. Los gastos de notaría suelen ser un pequeño porcentaje del precio de venta en una compra típica, por lo que no deben ser un obstáculo para completar la transacción. Es importante tener en cuenta que los gastos notariales y registrales no están incluidos en el crédito hipotecario y pueden representar entre el 5 % y el 7 % del valor del bien. Como resultado, se recomienda destinar

aproximadamente el diez por ciento del valor total del inmueble a estos gastos.(Velarde, 2024)

Saneamiento por mejoras

En Perú, existen tres categorías principales de mejoras en relación al concepto de "saneamiento por mejoras": mejoras necesarias, mejoras útiles y mejoras recreativas. Las mejoras necesarias son aquellas que se realizan para evitar que una propiedad sufra daños o deterioro. Las mejoras útiles tienen como objetivo el valor de la propiedad aumentar o los ingresos que genera. Las mejoras recreativas, también conocidas como mejoras voluntarias o lujosas, se centran en la ornamentación, el embellecimiento o el aumento del confort que ofrece la propiedad. Estas diferencias son importantes en los contextos legales relacionados con transacciones y responsabilidades de propiedad.(Guzmán, 2020).

Saneamiento por daños y perjuicios por culpa del vendedor

En Perú, existen diversas categorías de responsabilidad en el saneamiento por daños y perjuicios por culpa del vendedor. Los daños por dolo, los daños por culpa lata y los daños por culpa leve están entre estas categorías.(Lamadrid, 2016)

Daños por Dolo: En este caso, se refiere a los daños que el vendedor causó deliberadamente. El vendedor actúa con pleno conocimiento y con la intención de dañar al comprador.

Daños por culpa del vendedor: esta categoría cubre los daños causados por el vendedor debido a una negligencia grave. Aquí, el vendedor comete una falta de diligencia grave y daña al comprador.

Daños por culpa leve: Por último, pero no menos importante, los daños por culpa leve se refieren a los daños que el vendedor puede haber causado por una falta de cuidado menor. La culpa leve implica una negligencia leve pero suficiente para causar daños, aunque menos grave que la culpa lata

Categoría: La Inmatriculación de predios

La inmatriculación de terrenos en Perú es un proceso registral que permite reconocer o incluir un terreno en el Registro de Propiedad Inmueble. Este proceso es crucial para registrar la propiedad e iniciar su historial legal. Para la

inmatriculación, es necesario presentar títulos que respalden la propiedad del terreno por un período de cinco años, o títulos supletorios. La inmatriculación crea una partida registral del terreno en cuestión, lo que permite inscribir actos y derechos de propiedad de manera segura y legal.(Portugal, 2020)

Subcategorías

Naturaleza jurídica del predio

En Perú, los terrenos se dividen en **terrenos rústicos** y **urbanos** según su naturaleza jurídica. Las extensiones de terreno limitadas destinadas a actividades rurales, como la agricultura y la ganadería, ubicadas fuera de los centros urbanos se conocen como predios rústicos. Los terrenos urbanos, por otro lado, se encuentran en áreas pobladas y se utilizan para fines como vivienda, comercio e industria. La propiedad predial es el derecho real que otorga el poder de usar, disfrutar, disponer y reclamar un terreno dentro de los límites legales y en beneficio general.(Aníbal Torres, 2014)

Titularidad del predio

Los terrenos en Perú se dividen en dos categorías principales: propiedad privada y propiedad pública.(Pardo, 2019)

Predios pertenecientes a la propiedad privada:

En Perú, los terrenos clasificados como propiedad privada son propiedad de personas naturales o jurídicas de carácter privado. Estos terrenos se compran, heredan o donan. La propiedad de estos terrenos se acredita mediante la inscripción en los Registros Públicos, en particular en el Registro de Predios.

Los terrenos que son propiedad del Estado o de entidades públicas en el Perú se consideran propiedad pública. Estos terrenos pueden ser utilizados para una variedad de propósitos, como construir infraestructuras públicas, proteger el medio ambiente o fomentar las actividades agrícolas. La Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales establece la propiedad de estos terrenos.

Estado de la inscripción

En Perú, la documentación de las propiedades, denominadas "predios", en el Registro de Predios es fundamental para garantizar la existencia legal de la propiedad. Los terrenos registrados a favor de personas naturales o jurídicas tienen

una historia legal reconocida. Por otro lado, las tierras que no están registradas en el Registro carecen de este reconocimiento oficial y protección legal. El proceso de inscripción inicial de un terreno, también conocido como inscripción inicial, inicia la historia jurídica de la propiedad al abrir un asiento registral. En Perú, es necesario cumplir con ciertos requisitos para registrar por primera vez un terreno, ya sea rural o urbano. Estos requisitos generalmente incluyen la presentación de documentación relevante según las pautas de Sunarp, un formulario de registro completo y firmado, una parte notariada de escritura pública que acredite la propiedad con al menos cinco años de historia.(SUNARP, 2019)

Por lo tanto, los estados de registro en Perú se dividen en dos categorías:

Predios que están registrados en el Registro de Predios: Estas propiedades han completado el proceso de inscripción y están oficialmente reconocidas en el Registro de la Propiedad.

Predios que no están inscritos en el Registro de Predios: estas propiedades no han completado el proceso de inscripción y, por lo tanto, no tienen reconocimiento oficial en el Registro de Predios.

Esta distinción es crucial porque los terrenos registrados son protegidos y reconocidos legalmente, mientras que los terrenos no registrados pueden tener incertidumbres sobre su estatus legal. Es esencial que los propietarios de propiedades en Perú verifiquen que sus bienes estén debidamente registrados para proteger sus derechos y establecer una propiedad legal clara.

Situación física del predio

El proceso de saneamiento físico legal se relaciona con la situación física de los **predios urbanos con edificación** en Perú. Este proceso implica regularizar y formalizar el derecho de propiedad con el fin de obtener la titulación requerida para inscribirse en los Registros Públicos. Para lograr esto, los propietarios deben cumplir con una serie de requisitos, incluida la presentación de planos, informes, títulos y el cumplimiento minucioso de procedimientos para asegurar la inscripción del terreno. La inscripción de un terreno en Perú es complicada debido a la falta de un título legal, lo que requiere un proceso de limpieza para cumplir con los requisitos legales y formales. Este proceso es esencial para brindar protección legal a los propietarios,

permitir un mayor crecimiento individual y colectivo, mejorar la calidad de vida de la población, impulsar el crecimiento inmobiliario y contribuir a la economía nacional.(ILCJ, 2020)

Según MEF (2015) el Decreto Legislativo 1595, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 17 de diciembre de 2023, establece una serie de mecanismos para regular la **situación física de los predios urbanos** sin edificación en el Perú. Algunos de los procedimientos utilizados para limpiar básicamente legalmente estos terrenos incluyen

El Título Supletorio permite el saneamiento de terrenos cuyos propietarios carecen de documentos que respalden su derecho de propiedad.

La regularización del trato sucesivo se aplica a aquellos propietarios de terrenos que están registrados en el Registro de Predios, pero cuya propiedad no está registrada.

Regularización Excepcional de Acciones y Derechos sobre Predios Determinados: para regular acciones y derechos sobre predios particulares.

El proceso de adquisición de dominio es el proceso de adquisición de propiedad de un terreno por posesión pública, pacífica y continua durante un período de tiempo determinado.

Los mecanismos tienen como objetivo armonizar la realidad física y jurídica de los terrenos urbanos, permitiendo su regularización ante SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos) mediante la presentación de documentos como planos perimétricos, memorias descriptivas, escrituras públicas, entre otros, suscritos por ingenieros. o arquitectos colegiados.

La situación física de las **propiedades rurales** en el Perú, especialmente las propiedades rústicas con mejoras, se refiere al estado de sus atributos físicos y las mejoras o modificaciones que se han realizado. El objetivo del saneamiento físico y legal de las propiedades rurales en Perú es regularizar y formalizar los derechos de propiedad, asegurando que el estado físico de la propiedad se alinee con su estatus legal para que pueda ser registrado de manera adecuada. En Perú, es importante asegurarse de que las características físicas de las propiedades rústicas con mejoras, como estructuras o desarrollos en el terreno, se reflejen de manera precisa

en la documentación legal. Este proceso es crucial para obtener la titulación y el registro adecuado de la propiedad para que se ajuste su estado físico y legal (Almeida et al., 2016)

En Perú, los **terrenos rústicos** que **no han sido construidos** o mejorados significativamente se conocen como terrenos sin mejoras en su estado físico. La Ley 31145 regula los derechos posesorios en terrenos estatales y privados, en el marco del saneamiento físico legal de los terrenos rurales en Perú. Esta ley establece disposiciones para formalizar estos terrenos. Se requiere que los propietarios de terrenos rústicos de propiedad estatal demuestren la posesión pacífica y continua y la realización de actividades agropecuarias. Se requiere que los terrenos rústicos propiedad de particulares sean declarados como de propiedad directa, continua, pacífica y pública por más de 5 años, y que se asignen los terrenos para actividades específicas. La Ley también permite la adquisición de dominios a aquellos que cumplan con los requisitos, lo que les permite obtener el título de propiedad a través de procedimientos administrativos.

Se requiere que los **terrenos rústicos** propiedad de particulares sean declarados como de propiedad directa, continua, pacífica y pública por más de 5 años, y que se asignen los terrenos para actividades específicas. La Ley también permite la adquisición de dominios a aquellos que cumplan con los requisitos, lo que les permite obtener el título de propiedad a través de procedimientos administrativos. En el caso de terrenos rústicos pertenecientes a personas físicas, es necesario documentar su posesión directa, continua, pacífica y pública por más de 5 años, y reservar el terreno para actividades específicas. Para aquellos que cumplan con los requisitos establecidos, la Ley también permite la adquisición de dominios a través de procedimientos administrativos.(Chiquilín, 2021)

III. METODOLOGIA

3.1 Tipo de investigación

El tipo de investigación fue básica. Según Castro Maldonado et al.(2023) sostiene que la investigación básica es un tipo de investigación científica que tiene como objetivo mejorar la comprensión y predicción de fenómenos naturales. Se enfoca en desarrollar nuevas ideas, principios y teorías que forman la base del progreso y el desarrollo en diferentes campos, así como en refutar o respaldar teorías que explican los fenómenos observados

3.2 Enfoque de la investigación

El enfoque de la investigación fue cualitativo. Según Franck et al (2021) afirma que el paradigma científico naturalista, también conocido como naturalista-humanista o interpretativo, es la base del enfoque cualitativo de investigación. Este paradigma se enfoca en investigar los significados de la vida social y las acciones humanas.

3.3 Diseño de la investigación

El diseño de la investigación fue fenomenológico. Según Sánchez Suricalday (2022) sostiene que el diseño fenomenológico es un método riguroso para estudiar la experiencia vivida desde la perspectiva de quienes la han vivido para comprender su significado esencial. Esto permite la creación de conocimientos sobre la condición humana a partir de experiencias subjetivas.

3.4 Categorización

Categorías	Definición conceptual	Subcategorías
El saneamiento de la propiedad inmueble	En Perú, el saneamiento de la propiedad inmueble se refiere al proceso legal y administrativo para regularizar la situación jurídica de un inmueble,	-Saneamientos por vicios ocultos -Saneamiento por evicción -Saneamiento por responsabilidad por daños y perjuicios -Saneamiento por restitución de frutos

	asegurando que su titularidad, uso y venta no se vean afectados. (Chang Lobatón, 2022)	-Saneamiento por gastos del contrato -Saneamiento por mejoras -Saneamiento por daños y perjuicios por culpa del vendedor
La Inmatriculación de predios	La inmatriculación de terrenos en Perú es un proceso registral que permite reconocer o incluir un terreno en el Registro de Propiedad Inmueble. Este proceso es crucial para registrar la propiedad e iniciar su historial legal. (Portugal, 2020)	-Naturaleza jurídica del predio -Titularidad del predio -Estado de la inscripción -Situación física del predio

3.5 Escenario

El escenario fue abogados con conocimiento en derecho registral y derechos reales de la región de Lambayeque. Según Escalonilla (2021) expresa que El lugar o contexto en el que se lleva a cabo la investigación se conoce como "escenario" en la investigación cualitativa. Es el entorno en el que se realiza el estudio y se obtienen los datos. La metodología cualitativa porque afecta la selección de cómo se recopilan los datos y cómo interactúan los participantes.

3.6 Participantes

Los participantes fueron abogados con experiencia en derecho registral y en derecho reales y su participación fue de manera voluntaria

3.7 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La técnica que se utilizó fue la entrevista. Según Jiménez (2012) expresa que en la investigación cualitativa, las entrevistas son una forma de recopilar información y datos a través de una conversación con un propósito específico de estudio. Esta forma de obtener información es amplia, profunda y significativa, y tiene como

objetivo comprender el mundo desde la perspectiva del entrevistado y desmenuzar los significados de sus experiencias.

El instrumento que se utilizó en la investigación fue la guía de la entrevista. Según Revilla et al.(2020) expresa que La guía de entrevista es una herramienta esencial para recopilar información y datos estructurados en la investigación cualitativa. La guía de entrevista proporciona una serie de preguntas y temas que el entrevistador utilizará como base para su conversación con el entrevistado. Esta guía tiene como objetivo obtener información sobre el tema de estudio que sea amplia, profunda y significativa.

3.8 Procedimientos de recolección de datos e informaciones.

En el contexto de la investigación se buscó información de carácter internacional, nacional y regional. Esto se realizó con la técnica de la heurística.

Los datos se recogió de los informantes mediante técnicas y herramientas de recopilación de datos que serán analizados e incluidos como datos relevantes en este estudio ya que permiten la comparación entre supuestos. Estos resultados serán analizados y sistematizados según los objetivos propuestos con el fin de extraer conclusiones basadas en datos primarios y evidencia empírica

3.9 Rigor científico

Un tema clave cuando se trata de la calidad y confiabilidad de la investigación cualitativa es el rigor científico. Se ocupa de temas como validez, confiabilidad, objetividad versus subjetividad, credibilidad, confirmabilidad y transferibilidad. Se deben tener en cuenta criterios claros, un enfoque riguroso y sistemático en la evaluación de la investigación cualitativa, la integridad del investigador y la ética en la investigación para garantizar el rigor (Arias & Giraldo, 2021)

IV. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

4.1 Resultados:

Los resultados es la materialización del estudio realizado y además son las consecuencias de la investigación teórica y práctica, su importancia es proporcionar evidencias y respuestas a las preguntas de investigación planteadas. Deben ser objetivos y basados en datos confiables y ser presentados de manera clara y precisa porque son el producto final de un estudio.

4.2 Descripción de los resultados de la técnica de la entrevista:

La presente investigación demostró los datos de la técnica de entrevista con los objetivos de la investigación:

Objetivo general: Comprender los procesos y las dificultades que presenta el saneamiento de la propiedad inmueble en el contexto de la inmatriculación de predios en Perú.

Pregunta	¿Qué requisitos legales se deben cumplir para iniciar un proceso de saneamiento de la propiedad inmueble?
Entrevistados	<p>1.-Orellana (2024), indica que, que el predio objeto de saneamiento no se encuentre con antecedente registral ni que forme parte de este por lo que se solicitara ante el registro el certificado de búsqueda catastral para determinar si cuenta con partida electrónica asignada a dicho predio, que los títulos que demuestren la titularidad del predio sea con una antigüedad no menor a 5 años, salvo disposición distinta de la ley por ejemplo las resoluciones judiciales que dan la titularidad predial a una persona, presentación de planos con coordenadas UTM visados por la entidad competente y verificador catastral, así mismo certificado de información catastral a la entidad competente para verificar la naturaleza del predio para que en función a ello se determine el procedimiento inmatriculador a seguir.</p> <p>2.- Esquén (2024), comenta que, estar en posesión físicamente contar con Minutas Contratos con documentos oficiales otorgados por las instituciones que tengan confiabilidad como son la Municipalidad Distrital a la que pertenece y estas a su vez están autorizados otorgar certificados de posesión o constancias de posesión, autovalúos, recibos de luz y recibos de agua, u otros documentos que en su momento otorgaron entidades públicas de aquella época y estos documentos y estos documentos deben contar con una antigüedad no menor de 05 años desde el momento del momento de su emisión</p> <p>3.- Zaplana (2024), menciona que, en los casos de saneamiento relativos a la inmatriculación de predios en nuestro país y teniendo en cuenta que la inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio</p>

al registro por primera vez, es decir, se realiza la primera inscripción de dominio, se requieren los siguientes requisitos:

-Informe técnico del área de catastro donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, esto se solicita a través de una búsqueda catastral.

-Parte notarial de la escritura pública que acredite el dominio sobre el predio, con la debida autorización del notario para su presentación ante la Sunarp. El cómputo del plazo se efectuará a partir de la fecha cierta en el que conste la adquisición. También puede ser el caso que se requiera: Sentencia, escritura pública o formulario registral de formación de título supletorio o de declaración de prescripción adquisitiva de dominio.

-Planos y memoria descriptivas visados por la Municipalidad competente. Actas de colindancia, en el caso de territorio perteneciente a Comunidades Campesinas.

-Resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición, de ser el caso.

-Certificado negativo de zona catastrada o certificado catastral del predio.

-Y así, según la naturaleza del predio, los requisitos pueden variar

4.- Bazán (2024) indica que, Los requisitos varían según la naturaleza del predio a sanear para esto se debe obtener certificados ante las instituciones competentes y determinar la naturaleza del predio (Urbano, rustico, rural, o expansión urbana)

Entre los documentos más importantes tenemos: certificados de parámetros urbanísticos, zonificación y vías, informe catastral de la municipalidad donde pertenece el predio o certificado negativo de catastro para zonas no catastradas.

Así mismo, solicitar una búsqueda catastral en SUNARP con la finalidad de obtener información de antecedentes registrales, conocer posibles superposiciones con predios inscritos a fin de no afectar derechos de terceros.

Es requisito para el proceso de saneamiento de propiedad la presentación ante las oficinas de SUNARP, planos y memorias descriptivas visados por el órgano competente.

Conforme lo establece el artículo 2018 del Código Civil, para la primera inscripción de dominio se requiere contar con títulos por un periodo ininterrumpido de 5 años.

5.- Arboleda (2024) comenta que, pueden variar según la naturaleza del predio, debe haber un título de propiedad claro y válido que demuestre la titularidad del inmueble, con una antigüedad mínima de cinco años.

Deben cumplirse todas las normativas locales relacionadas con la propiedad, como zonificación, uso del suelo, y regulaciones de construcción.

Se requiere presentar la documentación legal necesaria, como escrituras, planos, y cualquier otro documento que respalde la propiedad y su historial.

Es importante demostrar que se posee la propiedad de manera pacífica y sin disputas legales pendientes

Interpretación Según los entrevistados expresan que, para iniciar un proceso de saneamiento de la propiedad inmueble, se deben cumplir algunos requisitos, como obtener certificados de las instituciones competentes, presentar la documentación legal necesaria, tener títulos de propiedad claros y válidos y demostrar que el inmueble está en posesión pacífica. Además, es necesario cumplir con las regulaciones locales y obtener los documentos necesarios según el tipo de terreno.

Pregunta	¿Qué papel juega el Catastro en el proceso de saneamiento?
Entrevistados	<p>1.-Orellana (2024), indica que, el catastro juega un papel determinante en el proceso de saneamiento predial, teniendo como aliados a las entidades creadoras de catastro y la Sunarp como ente protector del derecho de propiedad la Sunarp al emitir su informe técnico legal nos puede advertir cuando un derecho puede estar siendo afectado ante un procedimiento o búsqueda catastral siendo el caso en concreto de existir superposición no puede realizarse ningún procedimiento que puede afectar derecho de terceros, por lo que es oponible a terceros cualquier procedimiento que afecte derechos de propiedad es por eso la importancia del catastro que mientras más exacto sea por parte de las entidades generadoras más sólido se ve protegido nuestro derecho de propiedad y más eficiente será el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble.</p> <p>2.- Esquén (2024), comenta que, el catastro juega un papel muy importante porque nos va dar la ubicación correcta del predio a formalizarse y nos va dar información del área y las medidas correspondientes del predio esto nos va servir para corroborar con la información que se encuentra en los documentos del predio y catastro indicada si hay algo que corregir o no para continuar con el Saneamiento.</p> <p>3.- Zaplana (2024), menciona que, el Catastro generado por el Municipio juega un papel fundamental pues estará certificado por la garantía de un ente técnico que va a recoger la realidad de los predios. El catastro será acertado si el trabajo municipal ha sido óptimo y se ha realizado con equipos tecnológicos de punta (Estación total, GPS diferencial, etc). Por tanto, el catastro es una herramienta fundamental en el proceso de saneamiento de predios.</p>

Por otro lado, la base de datos catastral que maneja la SUNARP es también muy importante en la inmatriculación y rectificaciones de áreas de predios, rurales y urbanos, pues esta base gráfica catastral es alimentada por entes generadores de catastro como el Municipio, COFOPRI, MINAGRI, etc.

4.- Bazán (2024) indica que, el catastro juega un papel trascendental para el saneamiento ya que nos permite conocer la realidad del predio que queremos sanear para ello contamos con entidades competentes que generan catastro como son las Municipalidades, Gobiernos Regionales, COFOPRI, otros. De esta manera al solicitar un informe catastral ante las entidades señaladas Ut Supra podemos verificar en qué estado se encuentra el predio que pretendemos sanear, así mismo la SUNARP desde su oficina de catastro nos emite un informe mediante la solicitud de búsqueda catastral para acreditar superposiciones con predios inscritos y así evitar afectar derechos de sus colindantes en tal sentido vemos el papel determinante que juega el catastro en los procesos de saneamiento de predios.

5.- Arboleda (2024) comenta que, el Catastro desempeña un papel fundamental en el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble al proporcionar información detallada sobre la titularidad, ubicación, dimensiones y características de los bienes inmuebles. Esta información es crucial para identificar posibles irregularidades en la titularidad de la propiedad y resolver conflictos de límites, lo que contribuye a garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias y facilita el proceso de saneamiento de la propiedad.

Interpretación. Los entrevistados concuerdan en que el catastro es una herramienta esencial para el saneamiento predial porque proporciona información precisa sobre la ubicación, titularidad y características de los terrenos, lo que facilita la formalización de la propiedad y evita conflictos de límites y afectaciones a derechos de terceros.

Objetivo específico 1: Analizar los factores que influyen en la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento.

Pregunta	¿Qué medidas se están tomando para mejorar la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento de la propiedad inmueble?
Entrevistados	<p>1.-Orellana (2024), indica que, desde la emergencia sanitaria en nuestro país se ha venido implementando accesos a la información pública mediante los sistemas de información de publicidad en línea de Sunarp que permite acceder en línea desde cualquier parte del país no siendo necesario acudir presencialmente a las oficinas del registro público, aunque nos falta mucho por avanzar considero una excelente iniciativa para el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble ya que nos permite obtener información determinante respecto de la condición del predio que necesitamos sanear, es así que ya contamos con la visualización de la base grafica registral, entre otros accesos, importante ejemplo a seguir por otras entidades que permitan se pueda acceder a información para mejorar nuestros procesos de saneamiento predial.</p> <p>2.- Esquén (2024), comenta que, para mejorar se está utilizando los avances tecnológicos de la ciencia como son el mundo digital ya no se utiliza papel ahora se utiliza sistemas, catastro utiliza planos digitales, el área de Saneamiento ya no utiliza fichas ahora se utiliza Tablet con sistema, en el acto está llegando la información y los documentos al área de calificaciones para Sanear el predio en el tiempo más corto posible</p> <p>3.- Zaplana (2024), menciona que, por parte de SUNARP, los servicios gratuitos que últimamente se han implementado como el Visor BGR (Base Grafica Catastral) es muy importante para los procesos de saneamiento pues en tiempo récord, el ciudadano podrá ver ubicación aproximada del predio según la</p>

base catastral de SUNARP, lo que permitirá ayudar en el proceso de saneamiento de los predios. También el acceso por internet a realizar trámites como las búsquedas catastrales, nos han ahorrado mucho tiempo y costos a los especialistas en saneamiento físico legal de inmuebles. Sólo quedaría pendiente que los plazos para la expedición de los certificados de búsqueda catastral sean mucho menores, pues si bien el VISOR BGC ayuda, es el certificado la información oficial frente a terceros. Por parte de los abogados especialistas en saneamiento, se están identificando varias deficiencias legales o vacíos legales que se deberán informar con el fin de ser cubiertos.

4.- Bazán (2024) indica que, la SUNARP ha implementado canales de atención en línea y otros servicios gratuitos que la SUNARP ha puesto a disposición de la ciudadanía como lo es también la Base Grafica Registral (BGR) que nos permite realizar una verificación de las zonas catastradas con partidas electrónicas de los predios en todos los departamentos del país, esta importante herramienta nos permite brindar un diagnóstico técnico preliminar en los procedimientos de saneamiento a realizar, así también tenemos el sistema de publicidad registral en línea, que permite acceder a los servicios registrales de forma virtual como solicitar búsqueda catastral en línea, estudio de títulos entre otros.

5.- Arboleda (2024) comenta que, las medidas para mejorar la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento de la propiedad inmueble pueden variar según el contexto y la ubicación. Sin embargo, algunas medidas comunes incluyen la implementación de tecnologías avanzadas de mapeo y georreferenciación, simplificación de trámites administrativos, uso de sistemas de información geográfica (SIG) para una mejor gestión de datos, y promoción de la participación ciudadana en el proceso de saneamiento. Además, se pueden establecer políticas claras y programas de capacitación para

funcionarios encargados del proceso, así como fomentar la colaboración entre entidades gubernamentales, el sector privado y la sociedad civil.

Interpretación Según los entrevistados el acceso a la información pública en línea, el uso de nuevas tecnologías, la prestación de servicios gratuitos y la detección de problemas legales son algunas de las medidas tomadas para mejorar la eficiencia y la eficacia del proceso de saneamiento de la propiedad inmueble. La implementación de estas medidas ha mejorado el proceso de saneamiento y ha reducido los tiempos y los costos.

Pregunta **¿Cuáles son los principales desafíos que enfrenta el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble en su comunidad?**

Entrevistados 1.-Orellana (2024), indica que, en algunos sectores donde la economía familiar no es lo suficiente como para poder iniciar el proceso de saneamiento de su propiedad ya que los costos notariales, registrales y honorarios de profesionales que forman parte del proceso de saneamiento los consideran elevados, esto es un desafío que los actores que conllevan el proceso de saneamiento simplifiquen sus costos para un mejor acceso al saneamiento de la propiedad en las familias con bajos recursos. Otro de los desafíos es la densa burocracia en las instituciones para para la emisión de certificados, visación de planos y memorias descriptivas, hechos que dilatan los plazos de entrega.

2.- Esquén (2024), comenta que, los principales desafíos es superar los estudios de zona de riesgo, porque es necesario el informe de riesgo que otorga el área de Defensa Civil de la Municipalidad Distrital

al que corresponde el pueblo a Sanear, los estudios legales de no tener superposición con Denuncias Mineras, zonas Arqueológicas, con Comunidades de Campesinos y con Propiedades Privadas.

3.- Zaplana (2024), menciona que, en general, las principales dificultades son los plazos de atención en las municipalidades: en trámites de prescripción adquisitiva de dominio hay solicitudes de visación de planos que pueden demorar hasta 02 años, lo cual resulta casi el plazo de un proceso judicial y eso es un gran obstáculo. Es por ello que lograr que los municipios funcionen de manera eficiente y eficaz es un gran desafío para los profesionales especialistas en saneamiento (abogados, arquitectos, ingenieros).

Otro desafío es lograr que la base gráfica catastral de SUNARP sea acertada y esté bien nutrida con levantamientos topográficos y catastrales exactos o lo más exactos posibles. Sólo así podremos tener una base catastral confiable, que realmente ayudará en los procesos de saneamiento físico legal de predios.

4.- Bazán (2024) indica que, la SUNARP ha implementado canales de atención en línea y otros servicios gratuitos que la SUNARP ha puesto a disposición de la ciudadanía como lo es también la Base Gráfica Registral (BGR) que nos permite realizar una verificación de las zonas catastradas con partidas electrónicas de los predios en todos los departamentos del país, esta importante herramienta nos permite brindar un diagnóstico técnico preliminar en los procedimientos de saneamiento a realizar, así también tenemos el sistema de publicidad registral en línea, que permite acceder a los servicios registrales de forma virtual como solicitar búsqueda catastral en línea, estudio de títulos entre otros.

5.- Arboleda (2024) comenta que, los principales desafíos que enfrenta el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble pueden variar según la comunidad y la región, pero algunos comunes incluyen:

-
- Documentación incompleta o inconsistente: La falta de documentación adecuada puede dificultar la verificación de la propiedad y la titularidad legítima.
 - Conflictos de propiedad: Disputas entre propietarios, herederos o terceros pueden complicar el proceso de saneamiento.
 - Informalidad y ocupación ilegal: La presencia de asentamientos informales u ocupaciones ilegales puede requerir procedimientos especiales para regularizar la situación.
 - Burocracia y trámites administrativos: Los procesos burocráticos pueden ser largos y complejos, lo que puede desalentar a los propietarios de iniciar el proceso de saneamiento.
 - Costos de Saneamiento: Los gastos asociados con el proceso de saneamiento, como honorarios legales, impuestos y tasas administrativas, pueden ser elevados para algunos propietarios.
 - Falta de infraestructura básica: En algunas comunidades, la falta de servicios básicos como agua, electricidad y saneamiento puede dificultar la regularización de la propiedad.

Abordar estos desafíos generalmente requiere la colaboración entre los distintos niveles de gobierno y los propietarios para desarrollar soluciones integrales y sostenibles.

Interpretación Los participantes en la encuesta ofrecieron una variedad de puntos de vista sobre las dificultades asociadas con el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble. Algunos sugieren la necesidad de simplificar los costos del proceso para que las familias de bajos recursos tengan más facilidad para sanear sus hogares. Algunos enfatizan la relevancia de realizar estudios de áreas de riesgo y solucionar disputas de propiedad para lograr un saneamiento adecuado. Además, se hace referencia a la importancia de mejorar la eficiencia y eficacia de los municipios en el proceso de saneamiento de sus áreas. Contar con

una base gráfica catastral precisa y actualizada es crucial para garantizar un proceso de saneamiento confiable.

Objetivo específico 2: Determinar los beneficios del saneamiento de la propiedad inmueble para los propietarios y la comunidad en general.

Pregunta **¿Ha tenido alguna experiencia en la que el saneamiento de su propiedad haya protegido sus derechos como propietario?**

Entrevistados

1.-Orellana (2024), indica que, sí, una propiedad saneada quiere decir que se encuentra debidamente inscrita en el registro de predios de la SUNARP con todas sus características legales, lo que brinda protección al derecho de propiedad y exclusividad al titular del mismo excluyendo a cualquiera que pretenda defraudar nuestra propiedad legítimamente adquirida, importante para la economía de nuestro país, al estar saneada nuestra propiedad debidamente inscrita en el registro el estado protege nuestro derecho con los mecanismos legales que la ley nos confiere.

2.- Esquén (2024), comenta que, si la Seguridad Jurídica ya nadie podrá meterse en mi área porque ya tengo un plano registrado en Sunarp con las medidas que indica en mi título de Propiedad, y nadie puede traficar con mi Predio Saneado, seguridad jurídica porque es mi propiedad privada de heredar a mis descendientes

3.- Zaplana (2024), menciona que, siempre un proceso de saneamiento está protegiendo los derechos del propietario pues le va a permitir no sólo ostentar una titularidad saneada, sino que además va a incorporar

ese predio al tráfico jurídico, al mercado inmobiliario e hipotecario. Por tanto, el saneamiento de la propiedad busca como fin último, proteger los derechos como propietario.

4.- Bazán (2024) indica que, el saneamiento de una propiedad, significa dotarla de publicidad en el registro público SUNARP, con la inscripción del dominio en el registro correspondiente, siendo la característica más importante que la información está a disposición de todos para conocer a quien pertenece determinado inmueble y por ende, quien es su titular.

Así mismo con el saneamiento de la propiedad, este puede ingresar formalmente al mercado inmobiliario y poder ser pasible de traslado de propietario o más rentable comercialmente, toda vez que es un inmueble que se encuentra reconocido legalmente por el ente regulador, SUNARP.

5.- Arboleda (2024) comenta que, sí, el saneamiento de la propiedad es fundamental para proteger mis derechos como propietario. Este proceso legal se realiza para rectificar posibles problemas en la cadena de títulos de propiedad, como errores en la documentación, reclamaciones de terceros sobre la propiedad o límites de propiedad mal definidos. Al corregir estos problemas, el saneamiento asegura que el propietario tenga un título claro y legal sobre la propiedad, lo que protege sus derechos de propiedad.

Interpretación Los entrevistados afirmaron que el saneamiento de la propiedad es esencial para proteger los derechos de los propietarios. El proceso de saneamiento implica legalizar o perfeccionar el derecho de propiedad, lo que permite la inscripción correspondiente en los Registros Públicos. El saneamiento soluciona problemas potenciales en la cadena de títulos de propiedad, como errores en la documentación, reclamos de terceros sobre la propiedad o límites de propiedad mal definidos. Al resolver estos problemas, el saneamiento asegura que el propietario tenga un título legal claro sobre la propiedad, protegiendo sus derechos de propiedad.

Pregunta	¿Ha experimentado un aumento en el valor de su propiedad después de realizar el saneamiento?
Entrevistados	<p>1.-Orellana (2024), indica que, sí, una propiedad saneada permite desarrollar negocios, mejora las condiciones de vida, genera estabilidad, brindando seguridad jurídica al comprador en las transacciones inmobiliarias esto favorece a la economía de nuestro país porque alienta a la inversión público privada hacia nuevos negocios, bajo estos presupuestos una propiedad saneada tiene más valor en el mercado a una que todavía no lo está.</p> <p>2.- Esquén (2024), comenta que, sí, porque hay seguridad para comprar o vender al estar registrado da confianza para el comprador y la gente paga porque sabe que está comprando algo seguro e invierte su dinero por un bien inmueble. Analizar el tratamiento normativo de la inmatriculación de predios en Perú.</p> <p>3.- Zaplana (2024), menciona que, efectivamente una de las consecuencias naturales del proceso de saneamiento físico legal de predios, luego de culminado éste, es el incremento del valor comercial de los inmuebles. Una vez saneada la titularidad o la descripción del predio (construcciones, área, linderos y medidas perimétricas), el predio pasa a ser un activo con valor de mercado, a diferencia que cuando no está saneado.</p> <p>4.- Bazán (2024) indica que, así es, un predio debidamente saneado, hace más atractiva la propiedad para un posible comprador y lo más importante aún, genera seguridad jurídica ya que disminuye los riesgos para el comprador al momento de adquirirlo, así mismo es viable realizar un negocio de compraventa con una propiedad saneada, si el titular desea garantizar una deuda o adquirir un crédito hipotecario, el valor de tasación será el más idóneo de acuerdo con el mercado inmobiliario</p>

5.- Arboleda (2024) comenta que, sí, es común experimentar un aumento en el valor de una propiedad después de realizar el saneamiento o mejoras significativas en ella. El saneamiento puede mejorar la apariencia, funcionalidad y calidad general de una propiedad, lo que puede aumentar su atractivo para posibles compradores o inquilinos, lo que a su vez puede llevar a un aumento en su valor en el mercado. Sin embargo, el grado de aumento en el valor dependerá de varios factores, incluyendo la ubicación, el tipo de saneamiento realizado y las condiciones del mercado inmobiliario en ese momento.

Interpretación Los entrevistados sostienen que el saneamiento legal físico de una propiedad puede aumentar su valor al brindarle seguridad jurídica, apariencia y funcionalidad, valor económico y acceso a créditos.

Objetivo específico 3: Analizar el tratamiento normativo de la inmatriculación de predios en Perú.

Pregunta **¿Cuáles son las formas y procedimientos establecidos por la ley para la inscripción de predios en Perú?**

Entrevistados 1.-Orellana (2024), indica que, las formas y procedimientos pueden variar dependiendo la naturaleza del predio y según el documento que contiene la transferencia del mismo.

Para la inscripción de predios en nuestro país se realiza en las oficinas del registro público mediante solicitud de inscripción de título en la que se adjunta documento público como parte notarial, resolución municipal, certificado de COFOPRI, documento de adquisición emitido por el Ministerio de Agricultura, de los Gobiernos Regionales, por laudo arbitral, más pago de tasa por derecho de inscripción,

En la actualidad las notarías mediante el SID (Sistema de Intermediación Digital) envían en forma digital el parte notarial de transferencia de propiedad. El registrador califica la transferencia cumpliendo los

requisitos legales, de existir alguna observación de emitirá el mismo para ser subsanado, y si está conforme se procederá a su inscripción. Para la primera inscripción de dominio se solicitará al área de catastro el informe técnico catastral.

2.- Esquén (2024), comenta que, artículo 17 las reglas para la inmatriculación son en mérito a títulos con antigüedad de cinco años.

a) No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida, salvo tratándose de sucesión testamentaria, el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador.

b) El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición.

3.- Zaplana (2024), menciona que, las formas pueden variar según la naturaleza del predio, su ubicación y la titularidad, por ello los procedimientos varían según el caso concreto. No es lo mismo sanear un terreno de playa que está en zona no catastrada que un predio urbano que está ubicado en el Distrito de Miraflores, Lima, el cual es un distrito catastrado al 100%.

4.- Bazán (2024) indica que, las formas se dan de acuerdo a la naturaleza del predio si es urbano o rural, sea en ambos casos los predios, se presenta una solicitud que es la publicidad que brinda de manera gratuita las oficinas de SUNARP el cual debe ser debidamente llenado por el presentante, documentos públicos que determinen la titularidad, los documentos que se presenta serán si el predio está ubicado en zona catastrada o no, ya sea rural o urbano, derecho de pago de tasa registral, el plazo está sujeto a la complejidad del título.

5.- Arboleda (2024) comenta que, en Perú, la inscripción de predios se realiza a través de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Los procedimientos pueden variar dependiendo del tipo de predio y la ubicación, pero generalmente implican la presentación de documentos que acrediten la propiedad, como escrituras públicas, planos de ubicación y otros requisitos establecidos por la ley. El reglamento de inscripciones del registro de predios nos detalla en su Artículo 17 las reglas para la inmatriculación.

Interpretación Según los entrevistados expresan que las formas y procedimientos pueden variar dependiendo de la naturaleza del terreno y del tipo de documento que respalde la transferencia, según los entrevistados. En Perú, se solicita la inscripción de títulos de propiedad en las oficinas del registro público. Es necesario acompañar la solicitud con documentos oficiales, como una parte notarial, una resolución municipal, un certificado de COFOPRI, un documento de adquisición emitido por el Ministerio de Agricultura o los Gobiernos Regionales, un laudo arbitral y el pago de una tasa por derecho de inscripción.

Pregunta **¿Cuáles son los requisitos para la inmatriculación de un predio en Perú?**

Entrevistados 1.-Orellana (2024), indica que, según su naturaleza y dependiendo si se encuentra en zona catastrada o no: en general los requisitos son: Que el predio a inmatricular no se encuentre inscrito ni que forme parte de un predio matriz inscrito.

Que los títulos que tienen la calidad de instrumentos públicos sean con una antigüedad a los 5 años, salvo disposición distinta a la ley sea el caso de las resoluciones judiciales que disponen la primera inscripción en el registro de predios, la formación de título supletorio.

-Para el caso de Predios Urbanos en Zona Catastrada: Se presentará plano catastral emitido por la oficina de catastro de la municipalidad competente.

-Para el caso de Predios Urbanos en Zona no Catastrada: Se presentará plano de ubicación, de localización y perimétrico, con memoria descriptiva visado por la municipalidad competente y verificador catastral.

-Para el caso de Predios Rurales en Zona Catastrada: Se presentará certificado de información catastral emitido por COFOPRI o Gobierno Regional según competencia de la institución.

-Para el caso de Predios Rurales en Zona no Catastrada: Se presentará plano de ubicación, de localización y perimétrico, con memoria descriptiva visado por COFOPRI o Gobierno Regional según sea la competencia para el caso en concreto y debidamente visado por verificador competente.

Se debe presentar certificado que demuestre que el predio a inmatricular no sea eriazo ya que al ser eriazo correspondería a la SBN (Superintendencia Nacional de Bienes Estatales) la legitimada a solicitar la inmatriculación.

2.- Esquén (2024), comenta que, los requisitos son: título con antigüedad de cinco años, salvo excepciones; dependerá si se encuentra o no en zona catastrada; solicitud de inscripción de título (formulario de distribución gratuita); informe técnico del área de catastro; derecho de pago por inscripción de título, y otros procedimientos de inmatriculación de predios según el reglamento de inscripción del registro de predios de la Sunarp.

3.- Zaplana (2024), menciona que, para la primera inscripción de dominio de un predio (inmatriculación) se debe adjuntar instrumento público con una antigüedad mínima de 05 años o documento de fecha cierta que tenga esa antigüedad debidamente elevada a escritura pública. Adicionalmente, se debe adjuntar

documentación técnica del predio (planos y memoria descriptiva) con determinados requisitos establecidos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de PREDIOS:

EN EL CASO DE PREDIOS URBANOS,

Se presentará plano catastral o plano de ubicación y perimétrico del predio, elaborado y suscrito por verificador competente, y visado por la municipalidad distrital correspondiente.

- Los planos deben estar geo-referenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.
- La presentación del PARTE NOTARIAL en la oficina registral.

EN EL CASO DE PREDIOS RURALES,

Si el predio se ubica en zona catastrada. - Presentar el certificado de información catastral otorgado por la autoridad competente.

Si el predio se ubica en zona no catastrada. - Presentar certificado negativo de zona catastrada
Acreditar la naturaleza del predio.

4.- Bazán (2024) indica que, para la inmatriculación de un predio en nuestro país, se requiere lo siguiente, según sea la naturaleza y condición del predio:

Predio Urbano:

Zona Catastrada: Instrumento Público con una antigüedad de 5 años, plano catastral emitido por la Municipalidad Distrital debidamente firmado por funcionario competente.

Zona No Catastrada: Instrumento Público con una antigüedad de 5 años, plano de ubicación y localización del predio georreferenciado debidamente firmado por verificador competente y visado por la Municipalidad Distrital competente.

Predio Rural:

Zona Catastrada: Instrumento Público con una antigüedad de 5 años, certificado de información catastral emitido por el órgano competente que puede ser COFOPRI o Los Gobiernos Regionales.

Zona No Catastrada: Instrumento Público con una antigüedad de 5 años, Certificado Negativo de Zona Catastrada, Plano de ubicación, localización, plano perimétrico y memoria descriptiva del predio georreferenciado debidamente firmado por verificador Catastral competente y visado por la entidad competente; Acreditar la naturaleza del predio mediante autoridad competente descartando que es Eriazo para determinar quién tiene el interés legítimo para solicitar la inmatriculación del predio.

5.- Arboleda (2024) comenta que, título de propiedad que demuestre la titularidad del predio mediante documento público esto puede ser escritura pública o documento otorgada por una entidad pública, el título el título debe contar con una antigüedad no menor a 5 años, salvo excepciones previstas por la ley en el caso de las resoluciones judiciales, por ejemplo.

Para el caso de predios urbanos ubicadas zonas catastradas se debe exhibir plano catastral emitido por la oficina de catastro de la entidad competente.

Para el caso de predios urbanos en zonas no catastradas se debe exhibir plano de ubicación y perimétrico del predio elaborado y firmado por verificador competente y visado por la municipalidad competente.

Para el caso de Predios Rurales, los requisitos son los mismos respecto de zonas catastradas presentar informe de oficina de catastro y zonas no catastradas presentar plano de ubicación y memoria descriptiva firmado por verificador catastral y visado por la autoridad competente.

Para el caso de predios rurales se debe acreditar que la naturaleza del predio no sea eriazos, para determinar la autoridad competente para el cual seguir el proceso de saneamiento.

Interpretación Según los entrevistados, los requisitos incluyen un título de propiedad con una antigüedad mínima de cinco años, salvo excepciones legales, como casos de fallos judiciales. También se menciona que, de acuerdo con el Reglamento de Inscripción del Registro de Terrenos de Sunarp, se deben presentar un informe técnico del área de catastro, pagar los derechos de inscripción del título y seguir otros procedimientos de inmatriculación de terrenos.

Objetivo específico 4: Explorar los aspectos del procedimiento de inmatriculación de predios en el sistema registral peruano.

Pregunta ¿Cuál es el proceso para obtener la primera inscripción de dominio de un predio en Perú?

Entrevistados 1.-Orellana (2024), indica que, al contar con instrumento público con una antigüedad de más de 5 años continuos, se adjunta los documentos mencionados en la pregunta precedente según sea la naturaleza del predio, solicitud dirigida al registrador de la zona registral que corresponda, para la calificación del título y los documentos para la inmatriculación del predio, la oficina de catastro de SUNARP emitirá su informe técnico para determinar que el predio no se encuentre inscrito ni este superpuesto a otro ya

inscrito. Se paga el derecho registral que corresponda y se espera el plazo que corresponda al caso en concreto.

2.- Esquén (2024), comenta que, es un procedimiento registral donde se reconoce por primera vez un predio al Registro de Propiedad Inmueble de la Sunarp.

Al inmatricular un predio, se inicia el historial legal de una propiedad, pues da lugar a la apertura de una partida registral.

La inmatriculación de un predio ante la Sunarp es lograr la inscripción definitiva a favor de las personas naturales y jurídicas

3.- Zaplana (2024), menciona que, el proceso inicia con el instrumento público que acredita la titularidad del predio, el cual debe tener la antigüedad de 05 años como se señala líneas arriba. Si el instrumento cuenta con dicha antigüedad, ya se puede tramitar la documentación técnica pertinente, es decir, se solicitará los certificados catastrales o planos y memorias visadas según sea el caso de tratarse de un predio ubicado en zona catastrada o no, si es urbano o rural. De eso dependerá si se tramita en la DIREFOR o en la Municipalidad competente. Los requisitos son los antes señalados

4.- Bazán (2024) indica que, la primera inscripción de dominio de un predio se solicita en las oficinas de SUNARP mediante formato de publicidad (Solicitud de Inscripción de título).

Adjuntar documentos públicos con una antigüedad no menor a 5 años, salvo disposición distinta a la ley, así mismo otros documentos como planos, certificados entre otros.

Derecho de pago tasa 99.90 según calculadora registral y plazo para inscripción corresponde según la complejidad del caso.

5.- Arboleda (2024) comenta que, El proceso para obtener la primera inscripción de dominio de un predio en Perú generalmente implica los siguientes pasos:

-Adjuntar al expediente la documentación correspondiente: Esto puede incluir el título de propiedad, planos del predio, documentos de identidad del propietario y cualquier otro documento requerido por la entidad encargada del registro de la propiedad, documentos mencionados en la pregunta anterior.

-Acudir a la Oficina de Registros Públicos (SUNARP): La SUNARP es la entidad encargada de administrar el registro de la propiedad en Perú. Debes presentar la documentación requerida en la oficina correspondiente.

-Pago de tasas: Es probable que se deba pagar una tasa por el proceso de inscripción del dominio.

-Verificación y procesamiento de la solicitud: La SUNARP verificará la documentación presentada y procesará la solicitud de inscripción de dominio para su calificación e informe de la oficina de catastro.

-Registro y obtención del título de propiedad: Una vez completado el proceso, se emitirá el título de propiedad a nombre del propietario del predio (Inscripción de Dominio).

Interpretación Según los entrevistados, el procedimiento para obtener la primera inscripción de dominio de un terreno en Perú requiere la presentación de documentación pública con una antigüedad de al menos cinco años, el pago de tasas, la verificación y procesamiento por parte de SUNARP, y finalmente, la emisión del título de propiedad.

Pregunta	¿Qué documentos se requieren para acreditar la titularidad del propietario en el procedimiento de inmatriculación?
Entrevistados	<p>1.-Orellana (2024), indica que, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Escritura Pública de Compra Venta, Donación, Permuta, otros. -Declaración Notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio -Testamento que indique la individualización del predio -Formulario Registral de título Supletorio -Sentencia Judicial -Resolución Judicial de adjudicación del predio por remate o partición. -Otros que la ley determine. <p>2.- Esquén (2024), comenta que, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Parte notarial de la escritura pública que acredite el dominio sobre el predio y esto con la debida autorización del notario para su presentación ante la SUNARP, y que tenga una antigüedad mínima de cinco años. -Sí hay caso de transferencia por sucesión testamentaria solo dará mérito si en la escritura pública se ha individualizado el predio transferido, contabilizándose el plazo a partir de la fecha de fallecimiento del testador. -Si los predios urbanos que se encuentran ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral, se presentará plano catastral emitido por la oficina de catastro distrital debidamente autenticada por el profesional autorizado para el efecto, código catastral en el que se

identifica el lote donde se encuentra el predio materia de inscripción, área de del terreno y área construida expresada ambas en metros cuadrados y con aproximación de dos cifras decimales.

3.- Zaplana (2024), menciona que, el instrumento público que acredita la titularidad del predio, el cual debe tener la antigüedad de 05 años, puede ser una compra venta, una donación, una permuta, una declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, un testamento. También puede ser una sentencia judicial de prescripción adquisitiva de dominio debidamente inserta en partes judiciales, testamento, formulario registral de formación de título supletorio o de declaración de prescripción adquisitiva de dominio. También resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición, debidamente inserta en partes judiciales oficiados al Registro de Predios.

Tratándose de sucesión testamentaria, solo dará merito a inmatricular el título en el que se ha individualizado el predio transferido (que conste el área, medidas y linderos), computándose el plazo a partir de la fecha de fallecimiento del testador.

4.- Bazán (2024) indica que, entre los documentos más habituales podemos mencionar los siguientes:

-Documentos públicos que acrediten una antigüedad no menor a 5 años (Parte notarial de escritura pública, resolución municipal de transferencia de propiedad, certificado de COFOPRI)

-Resolución judicial no necesariamente debe tener 5 años de antigüedad

-Memoria descriptiva, planos de ubicación, de localización, perimétricos, firmados por verificador competente y visados por entidad competente.

-Certificado información catastral, plano catastral emitidos por entidad competente.

-Certificado negativo de catastro.

-Copia de DNI

5.- Arboleda (2024) comenta que, en un procedimiento de inmatriculación, los documentos que generalmente se requieren para acreditar la titularidad del propietario pueden variar según la naturaleza del predio y según la autoridad competente que lo emite. Sin embargo, algunos documentos comunes pueden incluir:

-Escritura pública de compra-venta.

-Escritura pública de donación.

-Testamento o declaración de herederos.

-Sentencia judicial de adjudicación.

-Plano Perimetrico suscrito por Arquitecto o Ingeniero visado por la autoridad competente.

-Plano de Ubicación y Localización suscrito por Arquitecto o Ingeniero visado por la autoridad competente.

-Plano catastral expedido por autoridad competente

-Cualquier otro documento legal que demuestre la adquisición legítima de la propiedad.

Interpretación Según los entrevistados, los documentos necesarios para demostrar la propiedad del propietario en el procedimiento de inmatriculación varían según la naturaleza del terreno y la autoridad competente, pero incluyen documentos públicos que confirmen la adquisición legítima de la propiedad, declaraciones notariales que prescriben la adquisición del dominio, testamentos que individualizan el terreno, sentencias judiciales y resoluciones judiciales de adjudicación.

4.3 Discusión de los Resultados:

Discusión del objetivo general:

Comprender los procesos y las dificultades que presenta el saneamiento de la propiedad inmueble en el contexto de la inmatriculación de predios en Perú:

Según los entrevistados expresan que, para iniciar un proceso de saneamiento de la propiedad inmueble, se deben cumplir algunos requisitos, como obtener certificados de las instituciones competentes, presentar la documentación legal necesaria, tener títulos de propiedad claros y válidos y demostrar que el inmueble está en posesión pacífica. Además, es necesario cumplir con las regulaciones locales y obtener los documentos necesarios según el tipo de terreno.

A la opinión de los entrevistados se relaciona con lo que dice Aldana & Echaiz (2021) en Perú, es necesario cumplir con diversos requisitos legales para comenzar un proceso de saneamiento. Si el terreno no está registrado, es necesario presentar una declaración notarial que acredite el título del otorgante, según la normativa peruana. Para llevar a cabo el saneamiento físico legal de un inmueble de manera adecuada, se requiere la concurrencia de profesionales especializados en derecho inmobiliario, arquitectura e ingeniería. En Perú, se destacan leyes como el Código Civil (artículo 950), la Ley 27157 y su reglamento, y la Ley del Notariado. Estas normas establecen los procedimientos necesarios para lograr el reconocimiento legal de la propiedad y el saneamiento de un bien. La limpieza legal de un bien aumenta su valor, facilita el acceso a préstamos hipotecarios y proporciona una defensa sólida en caso de disputas legales. Es muy recomendable contratar a un abogado especializado en derecho inmobiliario para asegurarse de que el proceso se lleve a cabo correctamente y cumpla con todos los requisitos legales establecidos en Perú.

Los entrevistados concuerdan en que el catastro es una herramienta esencial para el saneamiento predial porque proporciona información precisa sobre la ubicación, titularidad y características de los terrenos, lo que facilita la formalización de la propiedad y evita conflictos de límites y afectaciones a derechos de terceros.

Lo expresado por los entrevistados se contrasta con lo que opina Portillo

(2021) afirma que al ser una institución que ayuda en la determinación e individualización de terrenos, la depuración de derechos sobre ellos y su registro por primera vez, el Catastro juega un papel fundamental en el proceso de saneamiento en el Perú. Además, el catastro es crucial para la incorporación de información, la subsanación de discrepancias y la verificación de la concordancia entre lo catastral y la realidad inmobiliaria. La Ley 28294, que establece el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su conexión con el Registro de Predios, ha llevado a importantes avances en el país. Se busca mejorar la gestión catastral en el Perú utilizando la experiencia de sistemas catastrales avanzados como el español, adaptando estrategias exitosas a las necesidades locales.

El estudio previo que se contrasta con el objetivo es con Alvarado (2018) en su trabajo de investigación "Procedimiento físico legal de saneamiento en predios urbanos". Su objetivo fue reconocer las razones que obstaculizan el proceso físico legal de saneamiento en áreas urbanas, lo que llevó al análisis de los resultados obtenidos por los participantes. Uno de ellos es la actualización de la base gráfica, ya que la geo referenciación en los registros públicos no ayuda a limpiar los terrenos urbanos. La segunda razón es que los registradores públicos tienen problemas en la subsanación de observaciones e inscripción, lo que impide disfrutar de los beneficios de una infraestructura limpia y acceso a beneficios económicos.

En relación al objetivo específico uno:

Analizar los factores que influyen en la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento.

Según los entrevistados el acceso a la información pública en línea, el uso de nuevas tecnologías, la prestación de servicios gratuitos y la detección de problemas legales son algunas de las medidas tomadas para mejorar la eficiencia y la eficacia del proceso de saneamiento de la propiedad inmueble. La implementación de estas medidas ha mejorado el proceso de saneamiento y ha reducido los tiempos y los costos

Se relaciona con lo que dice Alvarado & Rodríguez (2017) expresa que los documentos consultados, se están tomando diversas medidas para mejorar la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento en el Perú. El Plan Nacional de Salud 2022-2026: Con el fin de garantizar el acceso universal a servicios de

saneamiento de calidad y sostenibles, se ha creado un plan que sirve como el principal instrumento de implementación de la Política Nacional de Saneamiento. El tamaño ideal de una empresa de saneamiento es: Se ha encontrado un tamaño mínimo de escala eficiente para las empresas prestadoras de servicios de saneamiento, lo que indica que es fácil integrarlas para obtener ganancias de eficiencia. Derechos al agua y al saneamiento: En 2010, la ONU reconoció el derecho universal al agua y al saneamiento. El acceso a una cantidad suficiente de agua de calidad aceptable, así como a servicios de saneamiento seguros, higiénicos y culturalmente aceptables, son parte de estos derechos. Diagnóstico de la seguridad hídrica realizado por el Banco Mundial: En Perú, se han implementado políticas sugeridas y progresos para asegurar un futuro sostenible, en particular en el ámbito agrícola que depende de los recursos hídricos.

Los participantes en la encuesta ofrecieron una variedad de puntos de vista sobre las dificultades asociadas con el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble. Algunos sugieren la necesidad de simplificar los costos del proceso para que las familias de bajos recursos tengan más facilidad para sanear sus hogares. Algunos enfatizan la relevancia de realizar estudios de áreas de riesgo y solucionar disputas de propiedad para lograr un saneamiento adecuado. Además, se hace referencia a la importancia de mejorar la eficiencia y eficacia de los municipios en el proceso de saneamiento de sus áreas. Contar con una base gráfica catastral precisa y actualizada es crucial para garantizar un proceso de saneamiento confiable.

Se contrasta con lo que sustenta Serquén (2022) La comunidad lambayecana enfrenta numerosos desafíos importantes durante el proceso de saneamiento. Estos desafíos incluyen la demora en proyectos de saneamiento que generan pérdidas económicas significativas, la falta de acceso al agua y al saneamiento que afecta el bienestar de la sociedad y la necesidad de garantizar el acceso al agua y al saneamiento, especialmente en el contexto del COVID. - 19, donde más de 65 millones de personas en América Latina y el Caribe carecen de acceso permanente al agua potable y al jabón para el lavado de manos. El cambio climático también presenta desafíos adicionales al sector de agua y saneamiento, como sequías e inundaciones más frecuentes e intensas que amenazan la calidad y cantidad de fuentes de agua, lo que afecta la

infraestructura y la prestación de servicios, especialmente en comunidades rurales y áreas periurbanas que son más vulnerables a estos impactos. Para alcanzar la universalización del acceso al agua y saneamiento para el año 2030, se necesitarán inversiones significativas de más de USD 27.000 millones anuales.

El objetivo propuesto se contrasta con el estudio previo de Yépez (2020) en su trabajo de investigación “Factores que determinan el proceso de Saneamiento Físico Legal en la Formalización de Inmuebles en el distrito de Yonán, Cajamarca”. Su objetivo fue Determinar cuáles son los factores que intervienen en el proceso de saneamiento físico legal y su importancia en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán. Se concluye que el factor económico, social, legal y administrativo son los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán, según los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda 2017 del distrito.

En relación al objetivo específico dos:

Determinar los beneficios del saneamiento de la propiedad inmueble para los propietarios y la comunidad en general.

Los entrevistados afirmaron que el saneamiento de la propiedad es esencial para proteger los derechos de los propietarios. El proceso de saneamiento implica legalizar o perfeccionar el derecho de propiedad, lo que permite la inscripción correspondiente en los Registros Públicos. El saneamiento soluciona problemas potenciales en la cadena de títulos de propiedad, como errores en la documentación, reclamos de terceros sobre la propiedad o límites de propiedad mal definidos. Al resolver estos problemas, el saneamiento asegura que el propietario tenga un título legal claro sobre la propiedad, protegiendo sus derechos de propiedad.

En lo que respecta a la opinión de los entrevistados se relaciona con Ferraro (2021) el saneamiento de una propiedad es un proceso legal crucial que protege los derechos del propietario al garantizar que la transferencia de la propiedad se realice de manera segura y sin problemas. En el ámbito de la propiedad inmobiliaria, el saneamiento por desalojo es una protección legal que protege al comprador en caso de que la propiedad se pierda por completo o parcialmente debido a razones legales no reveladas al momento de la venta.

Este mecanismo garantiza que el vendedor sea responsable de indemnizar al comprador en caso de que la propiedad sea perdida por razones legales desconocidas al momento de la compra. El comprador tiene derecho a reclamar el precio pagado, los gastos del contrato, los daños y los intereses, e incluso el valor de las mejoras realizadas en la propiedad en caso de desalojo.

Los entrevistados sostienen que el saneamiento legal físico de una propiedad puede aumentar su valor al brindarle seguridad jurídica, apariencia y funcionalidad, valor económico y acceso a créditos.

Lo expresado por los entrevistados se relaciona con lo que dice Martínez (2023) expresa que después de completar el saneamiento de la propiedad, es posible determinar si ha aumentado su valor al comparar el valor real del terreno con el valor de adquisición. Si el valor real de la propiedad es mayor que el valor de compra, entonces el valor de la propiedad ha aumentado. La plusvalía es el aumento en el valor del terreno. Se pueden utilizar métodos como el método objetivo o el método real para calcular la plusvalía municipal. Si se demuestra que no ha habido ganancia patrimonial en el terreno, no se generará plusvalía y no será necesario

De acuerdo al objetivo propuesto se contrasta con el estudio previo de Gonzales & Arteaga (2021) su trabajo de investigación "Saneamiento físico legal de predios urbanos en los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Chilcayo. Su objetivo fue determinar el estado actual de los procesos de formalización de propiedad en el área urbana de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Chilcayo. Los principales hallazgos de la investigación incluyen que el nivel de formalización de la propiedad inmueble en los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo es del 92 %, 82 % y 69 %, respectivamente. Estos valores confirman la hipótesis inicial y muestran el estado actual de la formalización de la propiedad inmueble en estos distritos

En relación al objetivo específico tres:

Analizar el tratamiento normativo de la inmatriculación de predios en Perú.

Según los entrevistados expresan que las formas y procedimientos pueden variar dependiendo de la naturaleza del terreno y del tipo de documento que respalde la transferencia, según los entrevistados. En Perú, se solicita la inscripción de títulos de propiedad en las oficinas del registro público. Es

necesario acompañar la solicitud con documentos oficiales, como una parte notarial, una resolución municipal, un certificado de COFOPRI, un documento de adquisición emitido por el Ministerio de Agricultura o los Gobiernos Regionales, un laudo arbitral y el pago de una tasa por derecho de inscripción.

Se relaciona con lo que sustenta Garcia (2003) en Perú, existen diversas regulaciones y procedimientos establecidos por la ley para la inscripción de propiedades. De acuerdo con la información recopilada de las siguientes fuentes: Como parte del Sistema Nacional, la Ley No 27755 establece el Registro de Predios. La Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización establece el marco legal para la ejecución de procedimientos que permiten la regularización de la propiedad de predios rústicos, como la prescripción de dominio y la regularización del tracto sucesivo de transferencia en predios rústicos. Para ser incluido en el Patrimonio Cultural de la Nación, es necesario presentar una Resolución del Ministerio de Cultura que declare que el terreno es un bien inmueble integrante, junto con información técnica y georreferenciada. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha sido modificado para precisar los documentos necesarios en los trámites, así como las responsabilidades del registrador, con el objetivo de facilitar las inscripciones bajo principios de simplificación y predictibilidad.

Según los entrevistados, los requisitos incluyen un título de propiedad con una antigüedad mínima de cinco años, salvo excepciones legales, como casos de fallos judiciales. También se menciona que, de acuerdo con el Reglamento de Inscripción del Registro de Terrenos de Sunarp, se deben presentar un informe técnico del área de catastro, pagar los derechos de inscripción del título y seguir otros procedimientos de inmatriculación de terrenos

Se contrasta con lo que dice Guzman (2020) en Perú, los siguientes son los requisitos para la inscripción de un terreno:

La solicitud de inscripción del título es la siguiente: El presentador debe presentar un formulario debidamente llenado y firmado.

Parte del acto notarial de escritura pública: Debe presentar la propiedad del terreno ante la Sunarp con la autorización del notario, que debe tener al menos cinco años.

Informe técnico de la zona catastral: determinar si el terreno a inscribir se superpone a otro ya inscrito.

De acuerdo al objetivo propuesto se contrasta con Romani (2021) en su trabajo de investigación "Inmatriculación de predios de propiedad de particulares y la actualización de la información catastral en la sede de Huacho". Su objetivo fue verificar la lista de propiedades inmatriculadas de individuos mediante la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho. En conclusión, se ha demostrado que la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho está significativamente relacionada con la inmatriculación de terrenos propiedad de individuos

En relación al objetivo específico cuatro:

Explorar los aspectos del procedimiento de inmatriculación de predios en el sistema registral peruano.

Según los entrevistados, el procedimiento para obtener la primera inscripción de dominio de un terreno en Perú requiere la presentación de documentación pública con una antigüedad de al menos cinco años, el pago de tasas, la verificación y procesamiento por parte de SUNARP, y finalmente, la emisión del título de propiedad.

Se relaciona con lo que expresa Sunarp (2019) para registrar el primer dominio de un terreno en Perú, es necesario seguir los procedimientos y normas establecidos por organizaciones como Sunarp. En general, se requiere presentar el título que acredita el dominio del terreno, completar la solicitud de inscripción del título y, en algunos casos, contar con una antigüedad mínima del título de al menos cinco años. En caso de usucapión, también es esencial seguir ciertos procedimientos y precauciones durante el proceso judicial. Es importante tener en cuenta que existen varios procedimientos para la inmatriculación, incluyendo el expediente de dominio y la aportación de doble título público, cada uno con sus propias particularidades y exigencias legales.

Según los entrevistados, los documentos necesarios para demostrar la propiedad del propietario en el procedimiento de inmatriculación varían según la naturaleza del terreno y la autoridad competente, pero incluyen documentos públicos que confirmen la adquisición legítima de la propiedad, declaraciones notariales que prescriben la adquisición del dominio, testamentos que individualizan el terreno, sentencias judiciales y resoluciones judiciales de adjudicación.

Lo expresado por los entrevistados se relaciona con la Municipalidad de

Lima (2021) para realizar el procedimiento de inmatriculación en Perú, es necesario presentar los siguientes documentos:

El título tiene cinco años: Para presentar ante la Sunarp, se requiere la parte notarial de la escritura pública que acredite el dominio del terreno, con la autorización adecuada del notario. El plazo se calcula comenzando en la fecha de adquisición.

Informe del ingeniero verificador SUNARP inscrito: Este informe debe respaldar la propiedad y la descripción técnica del terreno.

El estudio previo que se relaciona el objetivo específico tres es de Ravilla (2020) en su trabajo de investigación “La Garantía de la Inmatriculación de Predios Rurales en el Sistema Registral en Base al Tribunal Registral.” Su objetivo fue determinar cómo se otorga la garantía de inscripción de terrenos rurales en el sistema registral utilizando el tribunal registral. Se llegó a la conclusión de que la inmatriculación de propiedades rurales inscritas sería segura jurídicamente si se garantizara la inmatriculación de propiedades rurales en el sistema registral en base al tribunal registral.

CONCLUSIONES

1.- Con respecto al objetivo general se llegó a comprender que, en el marco de la inmatriculación de terrenos en el Perú, es necesario cumplir con ciertos requisitos y lidiar con ciertas dificultades. Los pasos importantes en este proceso incluyen obtener certificados de las instituciones competentes, presentar la documentación legal necesaria, tener títulos de propiedad claros y válidos, demostrar posesión pacífica y cumplir con las regulaciones locales

2.- Con el objetivo específico uno se llegó a analizar las medidas tomadas para mejorar la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento de la propiedad inmueble incluyen el acceso a la información pública en línea, el uso de nuevas tecnologías, la prestación de servicios gratuitos y la detección de problemas legales. Se ha demostrado que estas medidas pueden reducir los tiempos y los costos del proceso

3.- En referencia al objetivo específico dos se llegó a determinar que el saneamiento de la propiedad inmueble ayuda a los propietarios a proteger sus derechos, aumenta el valor de la propiedad y fomenta el crecimiento económico de la comunidad. Estos beneficios provienen de la legalización y regularización del derecho de propiedad, que brinda protección jurídica y facilita una variedad de transacciones financieras y comerciales

4.- Con respecto al objetivo específico tres se llegó a analizar que, en el Perú, la legislación sobre la inscripción de bienes raíces establece las normas y procedimientos necesarios para registrar la propiedad de un terreno en el registro, involucrando a diversas entidades y documentos, y reconociendo formas particulares según el tipo de terreno

5.- Con respecto al objetivo específico cuatro se llegó a explorar que la inscripción de propiedades en el sistema registral peruano requiere documentación pública de al menos cinco años, pago de tasas, verificación y procesamiento por parte de SUNARP y, finalmente, emisión de títulos de propiedad

RECOMENDACIONES

1.- Para registrar un terreno en Perú, es necesario cumplir con algunos requisitos y enfrentar algunas dificultades. Los pasos importantes en este proceso incluyen obtener certificados de instituciones competentes, presentar la documentación legal necesaria, tener títulos de propiedad claros y válidos, demostrar posesión pacífica y cumplir con las regulaciones locales.

2.- La implementación de un sistema de gestión de proyectos y detección de problemas legales puede ayudar a mejorar la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento, reducir los tiempos y los costos, y garantizar que se cumplan los objetivos estratégicos del sector de vivienda, construcción y saneamiento.

3.- Es aconsejable que las personas que poseen terrenos inmobiliarios en Perú se comuniquen con organizaciones como Cofopri, las cuales se encargan de regularizar y legalizar las propiedades y ofrecen ayuda para la administración y el mantenimiento de estas propiedades. Para evitar problemas futuros y maximizar los beneficios del saneamiento físico-legal de la propiedad predial, los propietarios deben asegurarse de cumplir con los requisitos legales y reglamentarios.

4.- Se recomienda consultar directamente con la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) y seguir los procedimientos establecidos por la legislación peruana para obtener información actualizada y precisa sobre los requisitos y procedimientos a seguir. Podrán ayudarlo a completar el proceso de inscripción de manera segura y precisa.

5.- Es importante tener en cuenta que estos son solo pasos generales y que, dependiendo de cada caso particular, pueden existir requisitos adicionales. Se recomienda consultar directamente con Sunarp para obtener información más actualizada sobre el proceso de inscripción de propiedades en el sistema registral peruano.

REFERENCIAS

- Aldana, J., & Echaiz, I. (2021). Agua Y Saneamiento En El Perú: Estado, Retos Y Reflexiones. *Revista CDA*, 19(1), 383–410.
- Almeida, C. S. de, Miccoli, L. S., Andhini, N. F., Aranha, S., Oliveira, L. C. de, Artigo, C. E., Em, A. A. R., Em, A. A. R., Bachman, L., Chick, K., Curtis, D., Peirce, B. N., Askey, D., Rubin, J., Egnatoff, D. W. J., Uhl Chamot, A., El-Dinary, P. B., Scott, J.; Marshall, G., Prensky, M., ... Santa, U. F. De. (2016). Manual de Diagnóstico Físico Legal del Proceso de Formalización de Predios Rurales. *Revista Brasileira de Linguística Aplicada*, 5(1), 1689–1699.
<https://revistas.ufrj.br/index.php/rce/article/download/1659/1508%0Ahttp://hpatiapress.com/hpjournals/index.php/qre/article/view/1348%5Cnhttp://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/09500799708666915%5Cnhttps://mckinseysociety.com/downloads/reports/Educational>
- Alvarado, A., & Rodríguez, J. (2017). Tamaño óptimo de las empresas de saneamiento para alcanzar la eficiencia de escala. *Repositorio de La Universidad Del Pacífico - UP*.
- Alvarado Gonzales, J. A., & Clemente Rodríguez, C. L. (2018). Procedimiento físico legal de saneamiento en predios urbanos. In *Universidad Cesar Vallejo*. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/64857>
- Alvarez, R. M. (2021). El catastro y su influencia en duplicidad de partidas en el registro de predios de Lima. *Universidad Autónoma de Perú*, 141.
<http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/905/1/GrimaldoGarcia%2C%20Margarita%20Isabel.pdf>
- Arias, M., & Giraldo, C. (2021). Investigación y educación en enfermería : revista de la Facultad de Enfermería, Universidad de Antioquia. *Investigación y Educación En Enfermería*, 29(3), 500–514.
http://caterina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/lco/garcia_l_h/capitulo4.pdf
- Barrio, L. (2022). *¿Qué es el saneamiento por evicción?* Confilegal.

- <https://confilegal.com/20180708-que-es-el-saneamiento-por-eviccion/>
- Bendezú, D. (2020). *Saneamiento físico legal de un predio urbano en el Perú*. Resultado Legal. <https://resultadolegal.com/saneamiento-fisico-legal-de-un-predio-urbano-en-el-peru/>
- Callirgos, L. A., Gamarra, P. C. M., & Cisneros, J. D. D. La, 2022. (2022). *La Investigacion Cientifica* (C. de I. en C. S. Y & H. desde A. L. (CICSHAL) (eds.); 2da Edicio). <https://doi.org/DOI:https://doi.org/10.46652/ReligacionPress.7>
- Cárdenas, R. P. (2021). *Guía para el Saneamiento de la Propiedad Privada 1*. 1–91.
- Castro Maldonado, J. J., Gómez Macho, L. K., & Camargo Casallas, E. (2023). La investigación aplicada y el desarrollo experimental en el fortalecimiento de las competencias de la sociedad del siglo XXI. In *Tecnura* (Vol. 27, Issue 75). <https://doi.org/10.14483/22487638.19171>
- CEPAL. (2020). *Alrededor de 163 millones de latinoamericanos habitarían viviendas precarias*. <https://www.cepal.org/notas/62/proyectos01>
- Chang Lobatón, R. (2022). La vivienda de interés social y la planificación urbana en el Perú: Disociación entre el marco regulatorio de los diferentes niveles de gobierno. *Revista Doctrina Distrital*, 2(2), 161–191. <https://doctrinadistrital.com/ojs2/index.php/RevistaDoctrinaDistrital/article/view/54>
- Chuquillin, V. (2021). LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL Y FORMALIZACIÓN DE PREDIOS RURALES A CARGO DE LOS GOBIERNOS REGIONALES. *Laboratorium Penelitian Dan Pengembangan FARMAKA TROPIS Fakultas Farmasi Universitas Mulawarman, Samarinda, Kalimantan Timur*, 1(1), 105–112. https://www.ksi-indonesia.org/assets/uploads/original/2020/03/ksi-1585501090.pdf%0Ahttps://www.unhi.ac.id/id/berita/detail-berita/UNHI-Launching-Sistem-Sruti%0Ahttps://kepuustakaan-presiden.perpusnas.go.id/uploaded_files/pdf/article_clipping/normal/BUNG_KARNO_

- Collazos, H. (2021). *Impacto de la regularización de la construcción informal en el distrito de Porres Lima*. 1–135.
https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/3052/7_TESIS - RODRIGUEZ VALVERDE ROSS LAURA.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Cruz, A. D. la. (2022). Nivel de protección legal del derecho de propiedad rural mediante la inscripción registral de títulos emitidos por autoridades administrativas en la ciudad de Cajamarca. 2005–2003, 8.5.2017, הארץ.
- Echevarria, D. (2020). *Adquisición y restitución de frutos por el poseedor*.
- Edith Flora Huairé Ravilla, J. M. P. T. (2020). *La Garantía de la Inmatriculación de Predios Rurales en el Sistema Registral en Base al Tribunal Registral*. 1–10.
- Escobar, F. (2019). *Apuntes sobre la responsabilidad por ineficiencia conductual*. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/8572>
- Ferraro, A. V. (2021). *BRASILEIRA DE DIREITO El derecho de propiedad y su “ función social ” en el ordenamiento jurídico italiano y en el europeo * The right of property and its “ social function ” in the Italian and European legal systems*. 1–29.
- Franck, J. F., Rodríguez, L. M., & Asla, M. (2021). Un Estudio Cualitativo Acerca De La Percepción Del Carácter Irreemplazable De La Persona. *Límite (Arica)*, 16, 1–12. <https://doi.org/10.4067/s0718-50652021000100210>
- García, P. (2003). No TitleФормирование парадигмальной теории региональной экономики. *Экономика Региона, Kolisch 1996*, 49–56.
- Gómez-Escalonilla, G. (2021). Research methods and techniques employed in Communication Studies in Spain. *Revista Mediterránea de Comunicación*, 12(1), 115–127. <https://doi.org/10.14198/MEDCOM000018>
- Gómez, P. (2020). *La transferencia de propiedad de inmueble inscrito con inscripción obligatoria y constitutiva*. 1–319.
<https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/18201/Gó>

mez_bp.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Gonzales, E., & Arteaga, C. (2021). *Saneamiento físico legal de predios urbanos en los distritos de tarapoto, Morales y la vbanda de Chilcayo*. 80. <http://repositorio.ucp.edu.pe/handle/UCP/1478>

Guzman, C. (2020). *Derecho civil: las mejoras y el derecho de retención*. Ipderecho. <https://lpderecho.pe/derecho-civil-mejoras-clases/>

ILCJ. (2020). *¿Qué es el saneamiento físico legal de predios en Perú?* Nstituto ILCJ. <https://ilcj.edu.pe/el-saneamiento-fisico-legal-de-predios-en-peru-definicion-y-ventajas/>

Jarquín, M. (2020). *Organización de las Naciones Unidas*. 1–20.

Lamadrid, D. (2016). *¿Qué es el dolo del vendedor?* Misabogados. <https://www.misabogados.com/blog/es/el-dolo-del-vendedor>

Martínez, E. (2023). *¿Quién está exento de pagar la plusvalía municipal?* Idealista. <https://www.idealista.com/news/fiscalidad/2022/02/07/794684-en-que-casos-no-hay-que-pagar-la-plusvalia-municipal-y-como-recuperar-el-dinero>

MEF. (2015). *Saneamiento Físico Legal (Dfl)*. <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/ingreso.faces>

Municipalidad de Lima. (2021). *¿Cómo Formalizo Mi Vivienda?* *Gerencia de Desarrollo Urbano*, 1, 1–12. <https://www.munlima.gob.pe/images/descargas/gerencias/GDU/SALT/cartilla-de-formalizacion-como-formalizo-mi-vivienda.pdf>

Pardo, J. E. (2019). *Regimen Jurídico- Administrativo de la Televisión*.

Peschiera, A. (2021). *Comentarios al Código Civil Una aproximación al saneamiento por evicción en el Código Civil de 1984*. 78–83.

Portillo, A. (2021). *El Catastro en el Perú, avances y nuevas estrategias*. *Catastro*, 1, 53–71.

Ravina Sanchez, R. (2020). *IMPORTANCIA DEL SANEAMIENTO FISICO-LEGAL DE LA PROPIEDAD PREDIAL* RaulRavina.

- Revilla, D., Sime, L., Menívil, L., & Tafur, R. (2020). Los métodos de investigación para la elaboración de las tesis de maestría en educación. In *Pontificia Universidad Católica del Perú*.
<https://files.pucp.education/posgrado/wp-content/uploads/2021/01/15115158/libro-los-metodos-de-investigacion-maestria-2020-botones-2.pdf>
- Romani, R. (2021). *Inmatriculación de predios de propiedad de particulares y la actualización de la información catastral en al sede de Huacho*. 1–191.
- Sánchez Suricalday, A. (2022). Desarrollo de un modelo de investigación educativa basado en la Teoría Fundamentada Constructivista. *Márgenes Revista de Educación de La Universidad de Málaga*, 3(2), 117–136.
<https://doi.org/10.24310/mgnmar.v3i2.13082>
- SBN. (2020). *SBN Y SUNARP PRESENTAN PROCEDIMIENTO ELECTRÓNICO QUE PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE PREDIOS ESTATALES EN MENOR TIEMPO*. Sbn.Gob.
<https://www.sbn.gob.pe/index.php/sbn-y-sunarp-presentan-procedimiento-electronico-que-permite-la-inscripcion-de-predios-estatales-en-menor-tiempo>
- Serquén, M. (2022). *Mesa de Concertación*. Mesa de Concertacion.
<https://mesadeconcertacion.org.pe/noticias/lambayeque/reunion-del-grupo-de-seguimiento-a-la-agenda-ambiental-y-gestion-de-riesgos-de-desastres>
- Sunarp. (2019). *¿Cómo registro mi predio por primera vez?* Sunarp.
<https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2018/09/12/como-registro-mi-predio-por-primera-vez>
- SUNARP. (2019). *REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS RESOLUCION*. 1–154.
- Torres, A. (2020). *OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO Capítulo Primero*.
<https://www.etorresvasquez.com.pe/pdf/SANEAMIENTO.pdf>
- Torres, Aníbal. (2014). Propiedad Predial Predial. *Docentia et Investigatio*, 16, 31–47.

- Vargas-Jiménez, I. (2012). La Entrevista En La Investigación Cualitativa: Nuevas Tendencias Y Retos. the Interview in the Qualitative Research: Trends and Challengers. *Revista Electrónica Calidad En La Educación Superior*, 3(1), 119–139. <https://doi.org/10.22458/caes.v3i1.436>
- Vargas, P. (2019). *Revista Judicial N ° 105*. 2215–2377.
- Velarde, R. (2024). *Obligaciones de saneamiento*. Rodriguezvelarde. <https://rodriguezvelarde.com.pe/2018/08/03/obligaciones-de-saneamiento/>
- Villalobos, V. (2022). *La obligacion del poseedor de mala fe en restituir los frutos*. Ipderecho. <https://lpderecho.pe/la-obligacion-del-poseedor-de-mala-fe-de-restituir-frutos/>
- Waldyr Wilfredo Alarcón Portugal. (2020). La Inmatriculación De Predios, Sus Formas Y Tratamiento Normativo En Perú. *Revista De Derecho*, 2(1), 29–38. <https://doi.org/10.47712/rd.2015.v2i1.11>
- Yépez, R. (2020). *Factores que determinan el proceso de Saneamiento Físico Legal en la Formalización de Inmuebles en el distrito de Yonán, Cajamarca*. 1–5.

ANEXOS

EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE RESPECTO A LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS EN PERÚ					
PROBLEMA	OBJETIVOS	CATEGORÍA		TÉCNICAS E INSTRUM.	PARTICIPANTES
<p>Problema General</p> <p>¿De qué manera se Comprende los procesos y las dificultades que presenta el saneamiento de la propiedad inmueble en el contexto de la inmatriculación de predios en Perú?</p>	<p>Objetivo General</p> <p>Comprender los procesos y las dificultades que presenta el saneamiento de la propiedad inmueble en el contexto de la inmatriculación de predios en Perú. .</p>	El saneamiento de la propiedad inmueble	La Inmatriculación de predios	<p>-La entrevista</p> <p>-Análisis documental</p> <p>-Guía de entrevista</p>	<p>Abogados con experiencia en derecho registral y en derecho reales</p>
<p>Problemas Especificos</p> <p>1.¿De qué manera se analiza los factores que influyen en la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento?</p> <p>2.¿De qué manera se determinar los beneficios del saneamiento de la propiedad inmueble para los propietarios y la comunidad en general?</p> <p>3.¿De qué manera se analiza el tratamiento normativo de la inmatriculación de predios en Perú?</p> <p>4.¿De qué manera se explorar los aspectos del procedimiento de inmatriculación de predios en el sistema registral peruano?</p>	<p>Objetivo Especificos</p> <p>1.Analizar los factores que influyen en la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento.</p> <p>2.Determinar los beneficios del saneamiento de la propiedad inmueble para los propietarios y la comunidad en general.</p> <p>3.Analizar el tratamiento normativo de la inmatriculación de predios en Perú.</p> <p>4.Explorar los aspectos del procedimiento de inmatriculación de predios en el sistema registral peruano.</p>	<p style="text-align: center;">SUBCATEG.</p> <p>-Saneamientos por vicios ocultos</p> <p>-Saneamiento por evicción</p> <p>-Saneamiento por responsabilidad por daños y perjuicios</p> <p>-Saneamiento por restitución de frutos</p> <p>-Saneamiento por gastos del contrato</p> <p>-Saneamiento por mejoras</p> <p>-Saneamiento por daños y perjuicios por culpa del vendedor dentro de las Disposiciones Finales</p>	<p>Naturaleza jurídica del predio</p> <p>Titularidad del predio</p> <p>Estado de la inscripción</p> <p>Situación física del predio</p>	<p>ESCENARIO</p> <p>Abogados región de Lambayeque</p>	<p>TIPODISEÑO</p> <p>Tipo: Básica</p> <p>Diseño: Fenomenológico</p>

GUIA DE ENTREVISTA

Título: El saneamiento de la propiedad Inmueble respecto a la inmatriculación de predios en Perú.

Entrevistador: Johnny Farfán Dávila

Entrevistado: _____

Lugar: _____ **Fecha:** _____ **Grado Académico:** _____

Estimado participante se le sugiere dar lectura a cada uno de los objetivos y sus respectivas preguntas para luego contestar de acuerdo a su experiencia profesional.

Objetivo general:

Comprender los procesos y las dificultades que presenta el saneamiento de la propiedad inmueble en el contexto de la inmatriculación de predios en el Perú.

1. **¿Qué requisitos legales se deben cumplir para iniciar un proceso de saneamiento de la propiedad inmueble?**
2. **¿Qué papel juega el Catastro en el proceso de saneamiento?**

Objetivos específicos:

Analizar los factores que influyen en la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento.

3. **¿Qué medidas se están tomando para mejorar la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento de la propiedad inmueble?**
4. **¿Cuáles son los principales desafíos que enfrenta el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble en su comunidad?**

Determinar los beneficios del saneamiento de la propiedad inmueble para los propietarios y la comunidad en general.

5. **¿Ha tenido alguna experiencia en la que el saneamiento de su propiedad haya protegido sus derechos como propietario?**

6. ¿Ha experimentado un aumento en el valor de su propiedad después de realizar el saneamiento?

Analizar el tratamiento normativo de la inmatriculación de predios en Perú.

7. ¿Cuáles son las formas y procedimientos establecidos por la ley para la inscripción de predios en Perú?
8. ¿Cuáles son los requisitos para la inmatriculación de un predio en Perú?
9. ¿Cuál es el proceso para obtener la primera inscripción de dominio de un predio en Perú?
10. ¿Qué documentos se requieren para acreditar la titularidad del propietario en el procedimiento de inmatriculación?

VALIDACION DEL INSTRUMENTO

I.-DATOS GENERALES

- 1.1.-Apellidos y Nombres: Mg. Reinaldo Alarcón Cubas
- 1.2.-Cargo e Institución donde labora: Docente Universitario
- 1.3.-Nombre del Instrumento motivo de evaluación: El saneamiento de la propiedad inmueble respecto a la inmatriculación de predios en Perú.
- 1.4.- Autor (a) del Instrumento: Johnny Farfán Dávila

II ASPECTO DE VALIDACION

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE INACEPTABLE				ACEPTABLE		
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible											93		
OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos												95	
ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación										89			
ORGANIZACIÓN	Existe una organización Lógica											91		
SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											90		
INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos jurídicos											90		
CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos											92		
COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y categorías											90		
METODOLOGIA	Las estrategias responden una metodología y diseño aplicados para lograr los supuestos jurídicas										87			
PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico											91		

III.- OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los requisitos para la publicación
- El Instrumento no cumple con los requisitos para la aplicación

si
91

IV.- PROMEDIO DE VALORACION



Reinaldo Alarcón Cubas
ABOGADO
I.C.A.L. N° 4119

Chiclayo Febrero del 2024

VALIDACION DEL INSTRUMENTO

I.-DATOS GENERALES

1.1.-Apellidos y Nombres: Mg. Luis Gerardo Ruiz Chiroque

1.2.-Cargo e Institución donde labora: Docente de Universidad

1.3.-Nombre del Instrumento motivo de evaluación: El saneamiento de la propiedad inmueble respecto a la inmatriculación de predios en Perú.

1.4.- Autor (a) del Instrumento: Johnny Farfán Dávila

II ASPECTO DE VALIDACION

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE INACEPTABLE				ACEPTABLE		
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible											93		
OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos												95	
ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación										89			
ORGANIZACIÓN	Existe una organización Lógica											91		
SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											90		
INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos jurídicos											90		
CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos											92		
COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y categorías											90		
METODOLOGIA	Las estrategias responden una metodología y diseño aplicados para lograr los supuestos jurídicas										87			
PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico											91		

III.- OPINIÓN DE APLICABILIDAD


El instrumento cumple con los requisitos para la publicación

si
91

El Instrumento no cumple con los requisitos para la aplicación

IV.- PROMEDIO DE VALORACION

Chiclayo Febrero del 2024


 Mg. Luis Gerardo Ruiz Chiroque
 Reg. ICAL N° 6068

VALIDACION DEL INSTRUMENTO

I.-DATOS GENERALES

- 1.1.-Apellidos y Nombres: Dr. Víctor Andrés Delgado Tapia
- 1.2.-Cargo e Institución donde labora: Docente de Universidad
- 1.3.-Nombre del Instrumento motivo de evaluación: El saneamiento de la propiedad inmueble respecto a la inmatriculación de predios en Perú.
- 1.4.- Autor (a) del Instrumento: Johnny Farfán Dávila

II ASPECTO DE VALIDACION

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE INACEPTABLE				ACEPTABLE		
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible											93		
OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos												95	
ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación										89			
ORGANIZACIÓN	Existe una organización Lógica											91		
SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											90		
INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos jurídicos											90		
CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos											92		
COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y categorías											90		
METODOLOGIA	Las estrategias responden una metodología y diseño aplicados para lograr los supuestos jurídicas										87			
PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico											91		

III.- OPINIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los requisitos para la publicación

si

El Instrumento no cumple con los requisitos para la aplicación

--

IV.- PROMEDIO DE VALORACION

91

Chiclayo Febrero del 2024


Víctor Andrés Delgado Tapia
 Abog. Mg. Dr en GESTIÓN PÚBLICA
 Y GOBERNABILIDAD

GUIA DE ENTREVISTA

Título: El saneamiento de la propiedad inmueble respecto a la inmatriculación de predios.

Entrevistador: Johnny Farfán Dávila

Entrevistado: Marco Antonio Orellana Salazar

Lugar: Consultorio Jurídico - Parque Lotisa - Chiclayo

Fecha: 27 de febrero de 2024 **Grado Académico:** Abogado

Estimado participante se le sugiere dar lectura a cada uno de los objetivos y sus respectivas preguntas para luego contestar de acuerdo a su experiencia profesional.

Objetivo general:

Comprender los procesos y las dificultades que presenta el saneamiento de la propiedad inmueble en el contexto de la inmatriculación de predios en el Perú.

1. **¿Qué requisitos legales se deben cumplir para iniciar un proceso de saneamiento de la propiedad inmueble?**

Que el predio objeto de saneamiento no se encuentre con antecedente registral ni que forme parte de este, por lo que se solicitará ante el registro el certificado de búsqueda catastral para determinar si cuenta con partida electrónica asignada a dicho predio, que los títulos que demuestren la titularidad del predio sea con una antigüedad no menor a 5 años, salvo disposición distinta de la ley, por ejemplo, las resoluciones judiciales que dan la titularidad predial a una persona, presentación de planas con coordenadas UTM visadas por la entidad competente y verificador catastral, así mismo certificado de información catastral a la entidad competente para verificar la naturaleza del predio para que en función a ello se determine el procedimiento inmatriculador a seguir.

2. **¿Qué papel juega el Catastro en el proceso de saneamiento?**

El Catastro juega un papel determinante en el proceso de saneamiento predial, teniendo como aliados a las entidades creadoras de catastro y la Sunarp como ente protector del derecho de propiedad la Sunarp al emitir su informe Técnico legal, nos puede advertir cuando un derecho pueda estar siendo afectado ante un procedimiento o búsqueda catastral siendo, el caso en concreto de existir superposición no puede realizarse ningún

procedimiento que pueda afectar derecho de terceros, por lo que es oponible a terceros cualquier procedimiento que afecte derechos de propiedad, es por eso la importancia del catastro que mientras más exacto sea por parte de las entidades generadoras más sólido se va protegiendo nuestro derecho de propiedad y más eficiente será el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble.

Objetivos específicos:

Analizar los factores que influyen en la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento.

3. ¿Qué medidas se están tomando para mejorar la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento de la propiedad inmueble?

Desde la emergencia sanitaria en nuestro país, se ha venido implementando accesos a la información pública mediante los sistemas de información de publicidad en línea de Sunarp que permite acceder en línea desde cualquier parte del país, no siendo necesario acudir presencialmente a las oficinas del registro público, aunque nos falta mucho por avanzar, considero una excelente iniciativa para el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble, ya que nos permite obtener información determinante respecto de la condición del predio que necesitamos sanear, es así que ya contamos con la visualización de la base gráfica registral, entre otros accesos, importante ejemplo a seguir por otras entidades que permiten se pueda acceder a información para mejorar nuestros procesos de saneamiento predial.

4. ¿Cuáles son los principales desafíos que enfrenta el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble en su comunidad?

En algunos sectores donde la economía familiar no es lo suficiente como para poder iniciar el proceso de saneamiento de su propiedad, ya que, los costos notariales, registrales, y honorarios de profesionales que forman parte del proceso de saneamiento los consideran elevados, esto es un desafío que los actores que conllevan el proceso de saneamiento simplifiquen sus costos para un mejor acceso al saneamiento de la propiedad en las familias con bajos recursos. Otro de los desafíos es la densa burocracia en las instituciones para la emisión de certificados, visación de planos y memorias descriptivas, hechos que dilatan los plazos de entrega.

Determinar los beneficios del saneamiento de la propiedad inmueble para los propietarios y la comunidad en general.

5. ¿Ha tenido alguna experiencia en la que el saneamiento de su propiedad haya protegido sus derechos como propietario?

Sí, una propiedad saneada quiere decir que se encuentra debidamente inscrita en el registro de predios de la SUNARP con todas sus características legales, lo que brinda protección al derecho de propiedad y exclusividad al titular del mismo excluyendo a cualquiera que pretenda deponer nuestra propiedad legítimamente adquirida, importante para la economía de nuestro país, al estar saneada nuestra propiedad debidamente inscrita en el registro, el estado protege nuestro derecho con los mecanismos legales que la ley nos confiere.

6. ¿Ha experimentado un aumento en el valor de su propiedad después de realizar el saneamiento?

Sí, una propiedad saneada permite desarrollar negocios, mejora las condiciones de vida, genera estabilidad, brindando seguridad jurídica al comprador en las transacciones inmobiliarias esto favorece a la economía de nuestro país, porque alienta a la inversión pública privada hacia nuevos negocios, bajo estas presupuestas una propiedad saneada tiene más valor en el mercado a una que todavía no lo está.

Analizar el tratamiento normativo de la inmatriculación de predios en Perú.

7. ¿Cuáles son las formas y procedimientos establecidos por la ley para la inscripción de predios en Perú?

Las formas y procedimientos pueden variar dependiendo la naturaleza del predio y según el documento que contiene la transferencia del mismo.

Para la inscripción de predios en nuestro país se realiza en las oficinas del registro público mediante solicitud de inscripción de título en la que se adjunta documento público como parte notarial, resolución municipal, certificado de COFOPRI, documento

de adquisición emitido por el Ministerio de Agricultura de los Gobiernos Regionales, por laudo arbitral.

Más pago de tasa por derecho de inscripción.

En la actualidad los notarios mediante el SIA (Sistema de Intermediación Digital) envían en forma digital el parte notarial de Transparencia de Propiedad.

El registrador califica la transparencia cumpliendo los requisitos legales, de existir alguna observación de amirita el mismo para ser subsanado, y si está conforme se procederá a su inscripción. Para la primera inscripción de dominio se solicitará el área de catastro e informe técnico catastral. El plazo es de inscripción será la que corresponda según el caso.

8. ¿Cuáles son los requisitos para la inmatriculación de un predio en

Perú?

Según su naturaleza y dependiendo si se encuentra en zona catastrada o no:

En general los requisitos son: que el predio a inmatricular no se encuentre inscrito ni que forme parte de un predio matriz inscrito

Que los títulos que tienen la calidad de instrumentos públicos sean con una antigüedad a los 3 años, salvo disposición distinta que la ley sea, el caso de las resoluciones judiciales que dispongan la primera inscripción en el registro de predios, la formación de título supletorio.

Para el caso de predios Urbanos en Zona Catastrada: Se presentará plano catastral emitido por la oficina de catastro de la municipal competente.

Para el caso de predios Urbanos en zonas no catastrada: Se presentará plano de ubicación, de localización y perimétrico, con memoria descriptiva visado por la municipalidad competente y verificador catastral.

Para el caso de predios rurales en zona catastrada: Se presentará certificado de información catastral emitido por COFOPRI o Gobierno Regional según competencia de la institución.

Para el caso de predios rurales en zona no catastrada: se presentará plano de ubicación, de localización y perimétrico, con memoria descriptiva visado por COFOPRI o Gobierno Regional

Según sea la competencia para el caso en concreto y debidamente visado por verificador competente.

Se debe presentar certificado que demuestre que el predio a inmatricular no sea enajeno, ya que al ser así correspondería a SUN (Superintendencia Nacional de Bienes Estatales) la legitimada a solicitar la inmatriculación.

Explorar los aspectos del procedimiento de inmatriculación de predios en el sistema registral peruano

9. ¿Cuál es el proceso para obtener la primera inscripción de dominio de un predio en Perú?

Al contar con instrumento público con una antigüedad de más de 5 años continuos, se adjunta los documentos mencionados en la pregunta precedente según sea la naturaleza del predio, solicitud dirigida al registrador de la zona registral que corresponda, para la calificación del título y los documentos para la inmatriculación del predio, la oficina de catastro de SUNARE emitirá su informe técnico para determinar que el predio no se encuentre inscrito ni esté superpuesto a otro ya inscrito. Se paga el derecho registral que corresponda y se espera el plazo que corresponda al caso en concreto.

10. ¿Qué documentos se requieren para acreditar la titularidad del propietario en el procedimiento de inmatriculación?

- Escritura Pública de Compra Venta, Donación, Permuta, otros.
- Declaración Notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio
- Testamento que indique la individualización del predio
- Formulario Registral de Título Supletorio
- Sentencia Judicial
- Resolución Judicial de adjudicación del predio por remate o partición
- Otros que la ley determine.



Marco Antonio Orellana Salazar
ABOGADO
REG. ICAL 9191

GUIA DE ENTREVISTA

Título: El saneamiento de la propiedad inmueble respecto a la inmatriculación de predios.

Entrevistador: Johnny Farfán Dávila

Entrevistado: Marcos Salatiel Esquén Calderón

Lugar: Calle Manuel María Izaga N° 740 - 3° Piso - Oficina 305 Chiclayo

Fecha: 14 de Marzo de 2024 **Grado Académico:** Abogado

Estimado participante se le sugiere dar lectura a cada uno de los objetivos y sus respectivas preguntas para luego contestar de acuerdo a su experiencia profesional.

Objetivo general:

Comprender los procesos y las dificultades que presenta el saneamiento de la propiedad inmueble en el contexto de la inmatriculación de predios en el Perú.

1. ¿Qué requisitos legales se deben cumplir para iniciar un proceso de saneamiento de la propiedad inmueble?

Estar en posesión físicamente contar con Minutas contratos con documentos oficiales otorgados por las Instituciones que tengan confiabilidad como son la Municipalidad Distrital a la que pertenece y estas a su vez están autorizadas otorgar certificados de posesión o constancias de posesión, autovalúos, recibos de luz y recibos de agua, u otros documentos que en su momento otorgaron entidades públicas en aquella época y estos documentos deben contar con una antigüedad no menor de 05 años desde el momento de su emisión

2. ¿Qué papel juega el Catastro en el proceso de saneamiento?

El catastro juega un papel muy importante porque no va dar la ubicación correcta del predio a formalizarse y nos va dar información del área y las medidas correspondientes del predio esto nos va a servir para corroborar con la información que se encuentra en los documentos del predio y catastro indicada si hay algo que corregir o no para continuar con el saneamiento.

Objetivos específicos:

Analizar los factores que influyen en la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento.

3. ¿Qué medidas se están tomando para mejorar la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento de la propiedad inmueble?

Para mejorar se está utilizando los avances tecnológicos de la ciencia como son el mundo digital ya no se utiliza papel ahora se utiliza sistemas, catastro utiliza planos digitales, el área de saneamiento ya no utiliza pizas - ahora se utiliza tablet como sistema, en el acto está llegando la información y los documentos al área de calificaciones para sanear el predio en el tiempo más corto posible.

4. ¿Cuáles son los principales desafíos que enfrenta el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble en su comunidad?

Los principales desafíos en superar los estudios de zona de riesgo, porque es necesario el informe de riesgo que otorga el área de Defensa Civil de la Municipalidad - Distrital al que corresponde el pueblo a sanear, los estudios legales de no tener superposición con Denuncias Mineras, Zonas Arqueológicas de Comunidades de Campesinos y con Propiedades Privadas.

Determinar los beneficios del saneamiento de la propiedad inmueble para los propietarios y la comunidad en general.

5. ¿Ha tenido alguna experiencia en la que el saneamiento de su propiedad haya protegido sus derechos como propietario?

Si la seguridad Jurídica ya nadie podrá meterse en mi área porque ya tengo un plano registrado en Sunarp - con las medidas que indica en mi Título de Propiedad y nadie puede traspasar con mi Predio saneado, seguridad jurídica porque es mi propiedad privada en herencia a mis descendientes.

6. ¿Ha experimentado un aumento en el valor de su propiedad después de realizar el saneamiento?

Si, porque hay seguridad para comprar o vender al estar registrado da confianza para el comprador y la gente paga porque sabe que está comprando algo seguro e invierte su dinero por un bien Inmueble.

Analizar el tratamiento normativo de la -
inmatriculación de predios en Perú.

Analizar el tratamiento normativo de la inmatriculación de predios en Perú.

7. ¿Cuáles son las formas y procedimientos establecidos por la ley para la inscripción de predios en Perú?

Artículo 17 las reglas para la inmatriculación son en mérito a títulos con antigüedad de cinco años.

- No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida, salvo tratándose de sucesión testamentaria, el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador.
- El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha del título en el que conste la adquisición.

8. ¿Cuáles son los requisitos para la inmatriculación de un predio en Perú?

Título con antigüedad de cinco años, salvo excepciones. Dependerá si se encuentra o no en zona catastrada.
Solicitud de Inscripción de título (Formulario de distribución gratuita)
Informe técnico del área de catastro
Derecho de pago por Inscripción de título, y otros procedimientos de inmatriculación de predios según el reglamento de Inscripción del registro de predios de la Sunarp.

Explorar los aspectos del procedimiento de inmatriculación de predios en el sistema registral peruano

9. ¿Cuál es el proceso para obtener la primera inscripción de dominio de un predio en Perú?

Es un procedimiento registral donde se reconoce por primera vez un predio al Registro de Propiedad Inmueble de la Sunarp.

Al inmatricular un predio, se inicia el historial legal de una propiedad, pues da lugar a la apertura de una partida registral.

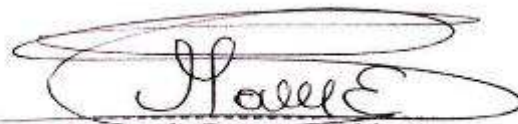
La Inmatriculación de un predio ante la Sunarp. es lograr la Inscripción definitiva o favor de las personas naturales y jurídicas.

10. ¿Qué documentos se requieren para acreditar la titularidad del propietario en el procedimiento de inmatriculación?

10.1 Parte notarial de la escritura pública que acredite el dominio sobre el predio y esto con la debida autorización del notario para su presentación ante la SUNARP, y que tenga una antigüedad mínima de cinco años.

10.2. Si hay caso de transferencia por sucesión testamentaria solo dará mérito si en la escritura pública se ha individualizado el predio transferido, contabilizándose el plazo a partir de la fecha de fallecimiento del testador.

10.3. Si los predios Urbanos que se encuentran ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral, se presentará plano Catastral emitido por la oficina de catastro distrital debidamente autenticada por el profesional autorizado para el efecto, código Catastral en el que se identifica el lote donde se encuentra el predio materia de Inscripción, área del terreno y área construida expresada ambas en metros cuadrados y con aproximación de dos cifras decimales.



Marcos S. Esquen Calderon



ABOGADO
ICAL 9500

GUIA DE ENTREVISTA

Título: El saneamiento de la propiedad inmueble respecto a la inmatriculación de predios.

Entrevistador: Johnny Farfán Dávila

Entrevistado: Maria Yolanda Zapiana Briceño

Lugar: Chiclayo, Lambayegue

Fecha: 25 de Marzo de 2024 **Grado Académico:** Licenciada / Maestría

Estimado participante se le sugiere dar lectura a cada uno de los objetivos y sus respectivas preguntas para luego contestar de acuerdo a su experiencia profesional.

Objetivo general:

Comprender los procesos y las dificultades que presenta el saneamiento de la propiedad inmueble en el contexto de la inmatriculación de predios en el Perú.

1. ¿Qué requisitos legales se deben cumplir para iniciar un proceso de saneamiento de la propiedad inmueble?

En los casos de saneamiento relativos a la Inmatriculación de Predios en nuestro país y teniendo en cuenta que la Inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio en el registro por primera vez, es decir se realiza la Primera Inscripción de dominio, se requieren los siguientes requisitos:

- 1.1. Informe técnico del área de Catastro donde se determine si el predio a Inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, esto se solicita a través de una búsqueda Catastral.
- 1.2. Parte notarial de la escritura pública que acredite el dominio sobre el predio, con la debida autorización del notario para su presentación ante la Sunarp. El cómputo del plazo se efectuara a partir de la fecha cierta en el que conste la adquisición. También puede ser el caso que se requiera: Sentencia, escritura pública o formulario registral de formación de título supletorio o de declaración de prescripción adquisitiva de dominio.
- 1.3. Planos y memorias descriptivas visadas por la municipalidad competente. Actas de Colindancia, en el caso de territorio perteneciente a Comunidades Campesinas.

1.4. Resolución judicial de adjudicación del Predio por remate o partición de ser el caso.

1.5. Certificado negativo de Zona Catastrada o Certificado Catastral del predio. Y así, según la naturaleza del Predio, Los requisitos pueden variar.

2. ¿Qué papel juega el Catastro en el proceso de saneamiento?

El Catastro generado por el municipio juega un papel fundamental pues estará Certificado por la garantía de un ente técnico que va a recoger la realidad de los Predios. El Catastro será acertado si el trabajo municipal ha sido óptimo y se ha realizado con equipos tecnológicos de punta (Estación total, GPS diferencial, etc) Por lo tanto el Catastro es una herramienta fundamental en el proceso de saneamiento de predios.

por otro lado la base de datos Catastral que maneja Sunare es también muy importante en la Inmatriculación y rectificación de áreas de predios rurales, urbanos, pues esta base grafica Catastral es alimentada por entes generadores de Catastro como el municipio, COFOPEI, MINAGEI, etc.

Objetivos específicos:

Analizar los factores que influyen en la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento.

3. ¿Qué medidas se están tomando para mejorar la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento de la propiedad inmueble?

Por parte de la Sunarep, los servicios gratuitos que ultimamente se han implementado como el visor BGR (Base Grafica Catastral) es muy importante para los procesos de saneamiento pues en tiempo récord, el ciudadano podrá ver ubicación aproximada del predio según la base Catastral Sunarep, lo que permitirá ayudar en el proceso de saneamiento de los predios. también el acceso por Internet a realizar trámites como las búsquedas catastrales, nos han ahorrado mucho tiempo y costos a los especialistas en saneamiento físico legal de inmuebles.

Solo quedaría pendiente que los plazos para la expedición de los Certificados de búsqueda Catastral sean mucho menores, pues si bien el visor BGC ayuda, es el Certificado la información oficial frente a terceros.

Por parte de los abogados especialistas en saneamiento, se están identificando varias deficiencias legales o vacíos legales que se debería informar con el fin de ser cubiertos.

4. ¿Cuáles son los principales desafíos que enfrenta el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble en su comunidad?

En general, las principales dificultades son los plazos de atención en las municipalidades: En trámites de Prescripción adquisitiva de dominio hay solicitudes de visación de planos que pueden demorar hasta 2 años, lo cual resulta casi el plazo de un proceso judicial y eso es un gran obstáculo. Es por ello que lograr que los municipios funcionen de manera eficiente y eficaz es un gran desafío para los profesionales especialistas en saneamiento (abogados, arquitectos, ingenieros).

Otro desafío es lograr que la base gráfica Catastral de Sunaro sea acertada y este bien nutrida con levantamientos topográficos y catastrales exactos o lo más exactos posibles, solo así podremos tener una base Catastral confiable que realmente ayudará en los procesos de saneamiento físico legal de predios.

Determinar los beneficios del saneamiento de la propiedad inmueble para los propietarios y la comunidad en general.

5. ¿Ha tenido alguna experiencia en la que el saneamiento de su propiedad haya protegido sus derechos como propietario?

Siempre un proceso de saneamiento está protegiendo los derechos del propietario pues le va a permitir no solo ostentar una titularidad saneada, sino que además va a incorporar ese predio al tráfico jurídico, al mercado inmobiliario e hipotecario. Por tanto, el saneamiento de la propiedad busca como fin último proteger los derechos como propietario.

6. ¿Ha experimentado un aumento en el valor de su propiedad después de realizar el saneamiento?

Efectivamente una de las consecuencias naturales del proceso de saneamiento físico legal de predios, luego de culminado éste, es el incremento del valor comercial de los inmuebles. Una vez saneada la titularidad o la descripción del predio (construcciones, área, linderos y medidas perimétricas), el predio pasa a ser un activo con valor de mercado, a diferencia que cuando no está saneado.

Analizar el tratamiento normativo de la inmatriculación de predios en Perú.

7. ¿Cuáles son las formas y procedimientos establecidos por la ley para la inscripción de predios en Perú?

Las formas pueden variar según la naturaleza del predio, su ubicación y la titularidad, por ello los procedimientos varían según el caso concreto. No es lo mismo sanear un terreno de playa que está en zona no catastrada que un predio urbano que está ubicado en el distrito de Miraflores, Lima el cual es un distrito catastrado al 100%.

8. ¿Cuáles son los requisitos para la inmatriculación de un predio en Perú?

Para la primera inscripción de un predio (inmatriculación) se debe adjuntar instrumento público con una antigüedad mínima de 05 años o documento de fecha cierta que tenga esa antigüedad debidamente elevada a escritura pública. Adicionalmente se debe adjuntar documentación técnica del predio (planos y memoria descriptiva) con determinados requisitos establecidos en el reglamento de Inscripciones del registro de Predios.

EN EL CASO DE PREDIOS URBANOS,
Ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral.-

- Se presentará plano catastral emitido por la oficina de catastro distrital debidamente autenticada por el profesional autorizado para el efecto, código catastral en el que se identifica el lote donde se encuentra el predio materia de inscripción, área del terreno y área construida expresada ambas en metros cuadrados y con aproximación de dos cifras decimales.

En el caso de predios ubicados en regiones no catastradas..

-se presentará plano de ubicación y perímetro del predio, elaborado y suscrito por verificador competente y visado por la municipalidad distrital correspondiente.

- Los planos deben estar georeferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y Proyección en Coordenadas Oficiales.
- La Presentación del Parte Notarial en la Oficina registral, deberá ser efectuada por el notario ante quien se otorgó el Instrumento o por sus dependientes acreditados. Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad del interesado, el parte notarial podrá ser presentado y tramitado por persona distinta al notario e sus dependientes. El notario al expedir el parte deberá consignar en estos Instrumentos el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación, además de incorporar en el módulo "Sistema Notario" los datos de la persona (Sétima Disposición Complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo 1049, modificado por el decreto Legislativo 1232). Si el notario ya no está en funciones o ha fallecido, podrá presentar el testimonio expedido por el archivo general de la nación con su respectiva autorización para su presentación.

EN EL CASO DE PREDIOS RURALES, Los requisitos son similares respecto a la antigüedad del Instrumento Público. Sobre la Información técnica que se anexa al Instrumento Público, tenemos:

Si el Plano se ubica en Zona Catastrada.- Presentar el Certificado de Información Catastral otorgado por la autoridad competente.

Si el Plano se ubica en Zona no Catastrada.- Presentar certificado negativo de Zona Catastrada emitido por la autoridad competente, el Plano Perimétrico, memoria descriptiva del Predio, donde se indique el área, linderos y medidas Perimétricas, elaborados y firmados por Profesional inscrito en el índice de Verificadores Catastrales (Decreto Supremo No 013-2016-MINUGRI).

Acreditar la naturaleza del Predio: Se requiere acreditar la naturaleza del predio mediante documento expedido por la autoridad competente, descartando que es Erizo, toda vez que la verificación de este aspecto debe ser materia de calificación para determinar quien es el legitimado para solicitar la inscripción (Precedente de Observancia Obligatoria CLXVI Pleno).

Explorar los aspectos del procedimiento de inmatriculación de predios en el sistema registral peruano

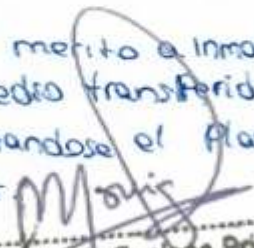
9. ¿Cuál es el proceso para obtener la primera inscripción de dominio de un predio en Perú?

El proceso inicia con Instrumento Público que acredite la titularidad del predio, el cual debe tener la antigüedad de 05 años como señala líneas arriba. Si el instrumento cuenta con dicha antigüedad, ya se puede tramitar la documentación pertinente, es decir, se solicitará los Certificados Catastrales o Planos y memorias visadas según sea el caso de tratarse de un predio ubicado en zona catastrada o no, si es urbano o rural. De eso dependerá si se tramita en la DIREFOR o en la municipalidad competente. Los requisitos son antes señalados.

10. ¿Qué documentos se requieren para acreditar la titularidad del propietario en el procedimiento de inmatriculación?

El instrumento que acredita la titularidad del predio, el cual debe tener la antigüedad de 05 años, puede ser una compra venta, una donación, una permuta, una declaración notarial de Prescripción adquisitiva de dominio debidamente, Testamento. Partes Judiciales insertada la sentencia judicial de Prescripción adquisitiva de dominio, testamento, formulario registral de formación de título supletorio o de declaración de Prescripción adquisitiva de dominio. También resolución judicial de adjudicación del predio por remate o partición, debidamente inserta en Partes Judiciales oficiados al registro de predios.

Tratándose de sucesión testamentaria, solo dará mérito a inmatricular el título en el que se ha individualizado el predio transferido (que conste el área, medidas y linderos), computándose el plazo a partir de la fecha de fallecimiento del testador.


María Yolanda Zaplana Briceño
ABOGADA
ICAL N° 2060

GUIA DE ENTREVISTA

Título: El saneamiento de la propiedad inmueble respecto a la inmatriculación de predios.

Entrevistador: Johnny Farfán Dávila

Entrevistado: Víctor Antonio Bazán Carranza

Lugar: Av. José Leonardo Ortiz N° 449-Of. 304 - Urb. Los parques - Chiclayo

Fecha: 02 de mayo de 2024 **Grado Académico:** Abogado

Estimado participante se le sugiere dar lectura a cada uno de los objetivos y sus respectivas preguntas para luego contestar de acuerdo a su experiencia profesional.

Objetivo general:

Comprender los procesos y las dificultades que presenta el saneamiento de la propiedad inmueble en el contexto de la inmatriculación de predios en el Perú.

1. ¿Qué requisitos legales se deben cumplir para iniciar un proceso de saneamiento de la propiedad inmueble?

Los requisitos varían según la naturaleza del predio a sanear para esto se debe obtener certificados ante las instituciones competentes y determinar la naturaleza del predio (Urbano, rústico, rural, o expansión urbana).

Entre los documentos más importantes tenemos: certificados de parámetros urbanísticos, zonificación y Uias, informe Catastral de la municipalidad donde pertenece el predio o certificado negativo de Catastro para Zonas no Catastradas. Así mismo, solicitar una búsqueda Catastral en Sunarp con la finalidad de obtener información de antecedentes registrales, conocer posibles superposiciones con predios inscritos a fin de no afectar derechos de terceros.

Es requisito para el proceso de saneamiento de la propiedad la presentación ante las oficinas de la Sunarp, planos y memorias descriptivas usados por el órgano competente.

Conforme lo establece el artículo 2018 del Código Civil, para la primera inscripción de dominio se requiere contar con títulos por un periodo interrumpido de 5 años.

Víctor Antonio Bazán Carranza
ABOGADO
ICAJL 6733

2. ¿Qué papel juega el Catastro en el proceso de saneamiento?

El Catastro juega un papel trascendental para el Saneamiento ya que nos permite conocer la realidad del predio que queremos sanear para ello contamos con entidades competentes que generan Catastro como son las Municipalidades, gobiernos regionales, Copopri, Otros.


De esta manera al Solicitar un informe catastral ante las entidades señaladas UT Supra podemos verificar en que estado se encuentra el predio que pretendemos sanear, así mismo la Sunarp desde su oficina de Catastro nos emite un informe mediante la Solicitud de búsqueda Catastral para acreditar Superposiciones con predios inscritos y así evitar afectar derechos de sus colindantes en tal sentido vemos el papel determinante que juega el Catastro en los procesos de Saneamiento de predios.

Objetivos específicos:

Analizar los factores que influyen en la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento.

3. ¿Qué medidas se están tomando para mejorar la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento de la propiedad inmueble?

La Sunarp ha implementado canales de Atención en línea y otros Servicios gratuitos que la Sunarp ha puesto a disposición de la ciudadanía como lo es también la base gráfica registral (BGR) que nos permite realizar una Verificación de las Zonas Catastradas con partidas electrónicas de los predios en todos los departamentos del país, esta importante herramienta nos permite brindar un diagnóstico técnico preliminar en los procedimientos de Saneamiento a realizar, así también tenemos el Sistema de publicidad registral en línea, que permite acceder a los Servicios registrales de forma virtual como Solicitar búsqueda Catastral en línea, estudio de títulos entre otros.


Victor Antonio Bazán Cafranza
ABOGADO
ICA. 6733

4. ¿Cuáles son los principales desafíos que enfrenta el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble en su comunidad?

Uno de los principales desafíos, es el tema técnico, principalmente respecto de los resultados emitidos al solicitar una búsqueda Catastral, toda vez que los informes muchas veces son incongruentes con la realidad o varían de acuerdo al espacio temporal en que se solicita, y esto se debe a que el registro menciona que su base gráfica es referencial y se encuentra en constante actualización hecho que en muchas zonas no permite precisar con exactitud la información contenida en los informes con la realidad geográfica del predio en consulta. Es tan así, que muchas veces, este hecho se ha visto en forma reiterada en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio, donde el referido informe es un documento central para poder verificar contra quien se va a dirigir el procedimiento notarial señalado. Así mismo las municipalidades del país no cuentan con un catastro urbano consolidado y tampoco con sistemas idóneos para realizar un catastro al 100%, lo que impide una atención de plazos correspondientes para la visación de planos que muchas veces demora entre 2 a 3 meses.

Determinar los beneficios del saneamiento de la propiedad inmueble para los propietarios y la comunidad en general.

5. ¿Ha tenido alguna experiencia en la que el saneamiento de su propiedad haya protegido sus derechos como propietario?

El saneamiento de una propiedad, significa dotarla de publicidad en el registro público de Sunarp, con la inscripción del dominio en el registro correspondiente, siendo la característica más importante que la información está a disposición de todos para conocer a quien pertenece determinado inmueble y por ende quien es su titular.

Así mismo con el saneamiento de la propiedad, este puede ingresar formalmente al mercado inmobiliario y poder ser posible de traslado de propietario o más rentable comercialmente, toda vez que es un inmueble que se encuentra reconocido legalmente por el ente regulador, Sunarp.

Victor Antonio Bazán Carranza
ABOGADO
ICAJ 6733

6. ¿Ha experimentado un aumento en el valor de su propiedad después de realizar el saneamiento?

Así es, un predio debidamente saneado, hace más atractiva la propiedad para un posible comprador y lo más importante aún, genera seguridad jurídica ya que disminuye los riesgos para el comprador al momento de adquirirlo, así mismo es viable realizar un negocio de compraventa con una propiedad saneada, si el titular desea garantizar una deuda o adquirir un crédito hipotecario, el valor de tasación será el más idóneo de acuerdo con el mercado inmobiliario.

Analizar el tratamiento normativo de la inmatriculación de predios en Perú.

7. ¿Cuáles son las formas y procedimientos establecidos por la ley para la inscripción de predios en Perú?

Las formas se dan de acuerdo a la naturaleza del predio si es urbano o rural, sea en ambos casos los predios, se presenta una solicitud que es la publicidad que brinda de manera gratuita las oficinas de Sunarp el cual debe ser debidamente llenado por el presentante, documentos públicos que determinen la titularidad, los documentos que se presenta serán si el predio está ubicado en zona catastrada o no, ya sea rural o urbano, derecho de pago de tasa registral, el plazo está sujeto a la complejidad del título.

8. ¿Cuáles son los requisitos para la inmatriculación de un predio en Perú?

Para la inmatriculación de un predio en nuestro país, se requiere lo siguiente, según sea la naturaleza y condición del predio:

Predio urbano:

Zona Catastrada: Instrumento público con una antigüedad de 5 años plano catastral emitido por la municipalidad distrital debidamente firmado por funcionario competente.

Zona No Catastrada: Instrumento público con una antigüedad de 5 años, plano de ubicación y localización del predio georeferenciado debidamente firmado por verificador competente y usado por la municipalidad distrital competente.


Victor Antonio Baza
ABU...
D.N. 6793

Predio Rural:

Zona Catastrada: instrumento publico con una antigüedad de 5 años, Certificado de Información Catastral emitido por el organo competente que puede ser COFOPI o los gobiernos regionales.

Zona No Catastrada: instrumento publico con una antigüedad de 5 años Certificado Negativo de Zona Catastrada, plano de Ubicación, localización, plano perimetrico y memoria descriptiva del predio georreferenciado debidamente firmado por Verificador Catastral competente y usado por la entidad competente; Acreditar la naturaleza del predio mediante autoridad competente descartando que es Erizo para determinar quien tiene el interés legitimo para solicitar la inmatriculación del predio.

Explorar los aspectos del procedimiento de inmatriculación de predios en el sistema registral peruano

9. ¿Cuál es el proceso para obtener la primera inscripción de dominio de un predio en Perú?

La primera inscripción de dominio de un predio se solicita en las oficinas de Sunarp mediante formato de publicidad (solicitud de inscripción de título). Adjuntar documentos publicos con una antigüedad no menor a 5 años, salvo disposición distinta a la ley, así mismo otros documentos como planos, certificados entre otros.

Derecho de pago tasa 99.90 según calculadora registral y plazo para inscripción corresponde según complejidad del caso.

10. ¿Qué documentos se requieren para acreditar la titularidad del propietario en el procedimiento de inmatriculación?

Entre los documentos más habituales podemos mencionar los siguientes:

- Documentos publicos que acrediten una antigüedad no menor a 5 años (Parte notarial de escritura pública, resolución municipal de transferencia de propiedad, certificado de COFOPI)
- Resolución judicial no necesariamente debe tener 5 años de antigüedad.
- Memoria descriptiva, planos de ubicación, de localización, perimetricos, firmados por Verificador Competente y usados por entidad competente.
- Certificado información Catastral, plano Catastral emitidos por entidad competente.
- Certificado negativo de Catastro
- Copia de DNI.


Victor Antonio Bazan Carfagna
ABOGADO
ICAL 8733

GUIA DE ENTREVISTA

Título: El saneamiento de la propiedad inmueble respecto a la inmatriculación de predios.

Entrevistador: Johnny Farfán Dávila

Entrevistado: Ylertin Francisca Arboleda Arieta

Lugar: Centro Comercial Boulevard - Of. J-06 - Chiclayo

Fecha: 15 de Febrero de 2024 **Grado Académico:** Abogada.

Estimado participante se le sugiere dar lectura a cada uno de los objetivos y sus respectivas preguntas para luego contestar de acuerdo a su experiencia profesional.

Objetivo general:

Comprender los procesos y las dificultades que presenta el saneamiento de la propiedad inmueble en el contexto de la inmatriculación de predios en el Perú.

1. ¿Qué requisitos legales se deben cumplir para iniciar un proceso de saneamiento de la propiedad inmueble?

Pueden variar según la naturaleza del predio, debe haber un título de propiedad claro y válido que demuestre la titularidad del inmueble, con una antigüedad mínima de cinco años.

Deben cumplirse todas las normativas locales relacionadas con la propiedad, como zonificación, uso del suelo, y regulaciones de construcción.

Se requiere presentar la documentación legal necesaria, como escrituras, planos y cualquier documento que respalde la propiedad y su historial.

Es importante demostrar que posee la propiedad de manera pacífica y sin disputas legales pendientes.

2. ¿Qué papel juega el Catastro en el proceso de saneamiento?

El Catastro desempeña un papel fundamental en el proceso de saneamiento de la propiedad al proporcionar información detallada sobre la titularidad, ubicación, dimensiones y características de los bienes inmuebles. Esta información es crucial para identificar posibles irregularidades en la titularidad de la propiedad y resolver conflictos de límites, lo que contribuye a garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias y facilita el proceso de saneamiento de propiedad.

Objetivos específicos:

Analizar los factores que influyen en la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento.

3. ¿Qué medidas se están tomando para mejorar la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento de la propiedad inmueble?

Las medidas para mejorar la eficiencia y eficacia del proceso de saneamiento de la propiedad inmueble pueden variar según el contexto y la ubicación. Sin embargo, algunas medidas comunes incluyen la implementación de tecnologías avanzadas de mapeo y georreferenciación, simplificación de trámites administrativos, uso de sistemas de información geográfica (SIG) para un mejor gestión de datos, y promoción de la participación ciudadana en el proceso de saneamiento. Además, se pueden establecer políticas claras y programas de capacitación para funcionarios encargados del proceso, así como fomentar la colaboración entre entidades gubernamentales, el sector privado y la sociedad civil.

4. ¿Cuáles son los principales desafíos que enfrenta el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble en su comunidad?

Los principales desafíos que enfrenta el proceso de saneamiento de la propiedad inmueble pueden variar según la comunidad y la región, pero algunos comunes incluyen:

- Documentación incompleta o inconsistente: La falta de documentación adecuada puede dificultar la verificación de la propiedad y la titularidad legítima.
- Conflictos de propiedad: Disputas entre propietarios, herederos o terceros pueden complicar el proceso de saneamiento.
- Informalidad y ocupación ilegal: La presencia de asentamientos informales u ocupaciones ilegales puede requerir procedimientos especiales para regularizar la situación.

- Burocracia y trámites administrativos: Los procesos burocráticos pueden ser largos y complejos, lo que puede desalentar a los propietarios de iniciar el proceso de saneamiento.
 - Costos de saneamiento: Los gastos asociados con el proceso de saneamiento, como honorarios legales, impuestos y tasas administrativas, pueden ser elevados para algunos propietarios.
 - Falta de infraestructura básica: En algunas comunidades, la falta de servicios básicos como agua, electricidad y saneamiento puede dificultar la regularización de la propiedad.
- Abordar estos desafíos generalmente requiere la colaboración entre los distintos niveles de gobierno y los propietarios para desarrollar soluciones integrales y sostenibles.

Determinar los beneficios del saneamiento de la propiedad inmueble para los propietarios y la comunidad en general.

5. ¿Ha tenido alguna experiencia en la que el saneamiento de su propiedad haya protegido sus derechos como propietario?

Si, el saneamiento de la propiedad es fundamental para proteger mis derechos como propietario. Este proceso legal se realiza para rectificar posibles problemas en la cadena de títulos de propiedad, como errores en la documentación, reclamaciones de terceros sobre la propiedad mal definidos. Al corregir estos problemas, el saneamiento asegura que el propietario tenga un título claro y legal sobre la propiedad, lo que protege sus derechos de propiedad.

6. ¿Ha experimentado un aumento en el valor de su propiedad después de realizar el saneamiento?

Si, es común experimentar un aumento en el valor de una propiedad después de realizar el saneamiento o mejoras significativas en ella. El saneamiento puede mejorar la apariencia, funcionalidad y calidad general de una propiedad, lo que aumenta su atractivo para posibles compradores o inquilinos, lo que a su vez puede llevar a un aumento en su valor en el mercado. Sin embargo, el grado de aumento en el valor dependerá de varios factores, incluyendo la ubicación, el tipo de saneamiento realizado y las condiciones del mercado inmobiliario en ese momento.

Analizar el tratamiento normativo de la inmatriculación de predios en Perú.

7. ¿Cuáles son las formas y procedimientos establecidos por la ley para la inscripción de predios en Perú?

En Perú, la inscripción de predios se realiza a través de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Los procedimientos pueden variar dependiendo del tipo de predio y la ubicación, pero generalmente implican la presentación de documentos que acrediten la propiedad, como escrituras públicas, planos de ubicación y otros requisitos establecidos por la ley. El reglamento de inscripciones del registro de predios nos detalla en su Artículo 17 las reglas para la inmatriculación.

8. ¿Cuáles son los requisitos para la inmatriculación de un predio en Perú?

Título de propiedad que demuestre la titularidad del predio mediante documento público esto puede ser escritura pública o documento otorgada por una entidad pública, el título debe contar con una antigüedad no menor de 5 años, salvo excepciones previstas por la ley en el caso de las resoluciones judiciales, por ejemplo.

Para el caso de predios urbanos ubicadas zonas catastradas se debe exhibir plano catastral emitido por la Oficina de catastro de la entidad competente.

Para el caso de Predios Rurales, los requisitos son los mismos respecto de zonas catastradas presentar informe de oficina de catastro y zonas no catastradas presentar plano de ubicación y memoria descriptiva firmada por Verificador Catastral y visado por la autoridad competente.

Para el caso de predios rurales se debe acreditar que la naturaleza del predio no sea urbano, para determinar la autoridad competente para el cual según el proceso de saneamiento.

Explorar los aspectos del procedimiento de inmatriculación de predios en el sistema registral peruano

9. ¿Cuál es el proceso para obtener la primera inscripción de dominio de un predio en Perú?

El proceso para obtener la primera inscripción de dominio de un predio en Perú generalmente implica los siguientes pasos:

9.1. Adjuntar al expediente la documentación correspondiente: Esto puede incluir el título de propiedad, planos del predio, documentos de identidad del propietario y cualquier otro documento requerido por la entidad encargada del registro de la propiedad, documentos mencionados en la pregunta anterior.

9.2. Acudir a la Oficina de Registros Públicos (SUNARP): La SUNARP es la entidad encargada de administrar el registro de la propiedad en Perú. Debes presentar la documentación requerida en la oficina correspondiente.

9.3. Pago de tasas: Es probable que se deba pagar una tasa por el proceso de inscripción del dominio.

9.4. Verificación y procesamiento de la solicitud: La SUNARP verificará la documentación presentada y procesará la solicitud de inscripción de dominio para su calificación e informe de la oficina de catastro.

9.5. Registro y obtención del título de propiedad: Una vez completado el proceso, se emitirá el título de propiedad a nombre del propietario del predio (Inscripción de Dominio).

10. ¿Qué documentos se requieren para acreditar la titularidad del propietario en el procedimiento de inmatriculación?

En un procedimiento de inmatriculación, los documentos que generalmente se requieren para acreditar la titularidad del propietario pueden variar según la naturaleza del predio y según la autoridad competente que lo emite. Sin embargo, algunos documentos comunes pueden incluir:

1. Escritura pública de compra-venta.
2. Escritura pública de donación.
3. Testamento o declaración de herederos.
4. Sentencia judicial de adjudicación.
5. Plano Perimétrico suscrito por Arquitecto o Ingeniero visado por la autoridad competente.
6. Plano de Ubicación y localización suscrito por Arquitecto o Ingeniero visado por la autoridad competente.
7. Plano Catastral expedido por autoridad competente.
8. Cualquier otro documento legal que demuestre la adquisición legítima de la propiedad.


Eriin F. Arboleda Arrieta
ABOGADA
I.C.A.L. N° 7341