



UNIVERSIDAD PARTICULAR DE CHICLAYO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**EL EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD PREDIAL RURAL
PARTICULAR RELACIONADO AL SISTEMA NACIONAL DE
REGISTROS PÚBLICOS EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE**

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Bachiller:

Bachiller: Rut Dadeiby Coba Linares

Asesor:

Dr. Cesar Nelson Espinoza Guerrero

Linea de Investigacion: Derecho Civil

Pimentel -Perú 2020

TESIS TITULADA:

**“EL EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD PREDIAL RURAL
PARTICULAR RELACIONADO AL SISTEMA NACIONAL DE REGISTROS
PÚBLICOS EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE”**

Dr. Cesar Nelson Espinoza Guerrero
Asesor

Coba Linares Rut Dadeiby

Aprobada por el Jurado:

Mg. Eleo M. Grillo Paico

Mg. Javier S. Diaz Diaz

Dr. Jose D. Gutierrez Vega

Dedicatoria

Dedico esta tesis a DIOS; A mis padres y a mi hermosa familia; a Dios por la sabiduría y por darme las fuerzas necesarias para culminar el presente trabajo; a mis padres por la ayuda durante todo el tiempo de mi carrera universitaria, ya que sin que sin ellos no hubiese culminado mi carrera con éxito, a mi Familia por acompañarme y ser el empuje principal para culminar la tesis. Gracias a todos ustedes que han sido inspiración necesaria para el éxito del mismo los AMO MUCHO.

Rut Coba Linares

Agradecimiento

Agradezco al creador de mi vida DIOS por darme vida y fuerzas necesarias para culminar el presente trabajo, a mis padres por el esfuerzo doble por darnos la educación anhelada, a mi amado esposo que es mi compañero en las buenas y en las malas y mi ayuda en todo tiempo a mi hija por ser el motivo de salir adelante a mis hermanos por el empuje necesario para culminar con satisfacción la etapa Universitaria, a mi asesor por su ayuda oportuna y a los miembros del jurado por su tiempo, dedicación y corrección en el presente trabajo de investigación , Muchas Gracias.

Rut Coba Linares.

INDICE

RESUMEN	10
ABSTRACT	12
INTRODUCCION	13
I. PRIMERA PARTE	17
1.1. Planteamiento del problema.....	17
1.2. Formulación del problema	18
1.3. Hipótesis	19
1.4. OBJETIVOS	20
1.4.1. Objetivo General	20
1.4.2. Objetivos específicos	20

II.	SEGUNDA PARTE.....	22
2.1.	MARCO TEÓRICO	22
2.1.1.	Antecedentes del Problema.....	22
2.1.1.1.	A nivel Internacional	22
2.1.1.2.	A nivel nacional	23
2.2.	BASE TEÓRICA	24
	CAPITULO I.....	24
2.2.1.	LA PROPIEDAD	24
2.2.1.1.	ETIMOLOGIA Y ACEPCIONES	24
2.2.1.2.	DEFINICIONES	25
2.2.1.3.	ATRIBUTOS DEL PROPIETARIO.....	27
2.2.1.4.	CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD.....	27
	CAPITULO II.....	30
2.2.2.	EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA HISTORIA	31
2.2.2.1.	Edad Antigua	33
2.2.2.2.	Edad Media	36
2.2.2.3.	Edad Moderna.....	37
2.2.2.4.	Edad Contemporánea:	39
2.1.2.	EVOLUCIÓN LA PROPIEDAD TERRITORIAL EN EL PERU	40
2.1.2.1.	Época preincaica o periodo pre inca	40
2.1.2.2.	Época incaica o periodo incaico.....	42
2.1.2.3.	Etapas de la conquista-colonia	44
2.1.2.4.	Etapas emancipación-republica	47

CAPITULO III	50
2.1.3. LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN POLITICA DEL PERU	50
2.1.4. LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL	51
2.1.4.1. Situación del Código Civil de 1852	51
2.1.4.2. Situación del código civil de 1936.....	52
2.1.4.3. Sentido del Código Civil de 1984	52
CAPITULO IV	53
2.1.5. PROPIEDAD PREDIAL EN EL PERU.....	53
2.1.5.1. Regulación de la propiedad rural en el Perú.....	53
2.1.6. ¿QUÉ SE ENTIENDE POR PROPIEDAD DE TIERRAS RURALES?.....	56
2.1.7. FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD RURAL EN EL PERÚ.....	58
2.1.7.1. Situación anterior a la reforma agraria	58
2.1.8. REFORMA AGRARIA	59
2.1.9. SITUACIÓN DE LA FORMALIZACIÓN CON POSTERIORIDAD A LA DEROGACIÓN DE LA LEY DE REFORMA AGRARIA	61
2.1.10. EL PROYECTO ESPECIAL TITULACIÓN DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL (PETT)	62
CAPITULO V	64
2.1.11. SITUACION DE LA PROPIEDAD RURAL EN LA REGION LAMBAYEQUE.....	64
2.1.11.1. Propiedad rural en la Región Lambayeque	64
2.1.12. BRECHA DE SANEAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE PROPIEDAD RURAL EN LA REGION LAMBAYEQUE	69
2.1.13. PRESUPUESTO PÚBLICO PARA SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD RURAL	71
CAPITULO VI	74
2.1.14. LA PROPIEDAD Y EL REGISTRO EN RELACIÓN CON LA SEGURIDAD JURÍDICA.....	74

2.1.14.1.	¿QUE ES LOS REGISTROS PÚBLICOS?	75
2.1.14.2.	EVOLUCIÓN REGISTRAL EN EL PERÚ	75
2.1.14.3.	LOS REGISTROS PUBLICOS COMO INSTRUMENTO DE SEGURIDAD JURÍDICA	77
2.1.14.4.	LOS REGISTROS PUBLICOS COMO INSTRUMENTO QUE FORTALECE LA ECONOMÍA	78
2.1.15.	LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	79
2.1.16.	PROBLEMÁTICA ADMINISTRATIVA PARA FACILITAR EL ACCESO DE LOS PREDIOS RURALES AL REGISTRO DE PREDIOS (SUNARP) EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE	80
2.1.17.	LA IMPORTANCIA DEL REGISTRAR LA PROPIEDAD PREDIAL	87
CAPITULO VII.....		89
3.1.	METODOLOGÍA	89
3.1.1.	TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACION	89
3.1.1.1.	Tipo de investigación:	89
3.1.1.2.	Diseño de investigación:.....	89
3.1.1.3.	Población muestra y muestreo	90
3.1.1.4.	Estadísticas de Predios en la Base de Datos del Catastro Rural (Año 1993- 2018).....	91
3.1.1.5.	Titulación de predios catastrados en el transcurso de los años	91
3.1.1.6.	Avance de titulación durante los últimos 10 años en nuestra región Lambayeque	93
3.2.	CRITERIOS DE SELECCIÓN	97
3.3.	VARIABLES DE ESTUDIO	97
3.3.1.	Variable independiente.....	97
3.3.3.	Variable dependiente.....	97
3.4.	MATERIALES TÉCNICAS Y PROCEDIMIENTOS	98
3.5.	PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS	98

3.5.1. Métodos de investigación	98
3.6. CONSIDERACIONES ETICAS	99
3.6.1. DE LOS DERECHOS DE AUTOR.....	99
3.6.2. VALOR SOCIAL O CIENTÍFICO	100
3.6.3. VALIDEZ CIENTÍFICA.....	100
3.6.4. CONSENTIMIENTO INFORMADO	100
3.7. RESULTADOS	101
3.8. DISCUSION Y LIMITACIONES	102
4.1. CONCLUSIONES	103
5.1. RECOMENDACIONES	104
6.1. PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN.....	105
BIBLIOGRAFÍA	107
ANEXOS.....	¡Error! Marcador no definido.

RESUMEN

El presente trabajo de investigación titulado “EL EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD PREDIAL RURAL PARTICULAR RELACIONADO AL SISTEMA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE” tiene como objetivo Principal demostrar el desinterés de unos de los derechos fundamentales de la persona humana que es el derecho a la propiedad por parte de nuestras autoridades representantes; de esta manera estaremos desarrollando durante el transcurso de la presente investigación cuantos títulos fueron otorgados o se entregaron durante los últimos 10 años hasta la actualidad y que medidas se está tomando para mejorar la escasa atención que preexiste en nuestra región Lambayeque específicamente para los pequeños agricultores que son parte fundamental del crecimiento y desarrollo económico en nuestro país ; investigaremos y encuestaremos a nuestras principales representantes encargados de la titulación y saneamiento de catastro de tierras en nuestro región Lambayeque para después dar un análisis y una hipótesis a nuestro presente trabajo con miras a proponer alternativas para mejorar estos procedimientos.

Así, este estudio busca realizar un aporte a través de la proposición de mejoras y dar una posible solución.

También estaremos desarrollando la presente problemática que existe ya desde años atrás comenzando desde la reforma agraria y los cambios que se han dado durante los siguientes periodos por una inalcanzable solución que se sigue arrastrando durante años, así mismo daremos una breve reseña de la propiedad en la antigüedad y la evolución de la propiedad en el Perú; luego estaremos abordando la importancia de registrar el derecho de propiedad y cuanto aporta este procedimiento al desarrollo económico, social y sobre todo respecto a la seguridad jurídica que brinda frente a terceros en posibles problemas.

ABSTRACT

This research paper entitled “THE EXERCISE OF THE RIGHT OF PRIVATE RURAL PROPERTY RELATED TO THE NATIONAL SYSTEM OF PUBLIC RECORDS IN THE LAMBAYEQUE REGION” has as main objective to demonstrate the disinterest of some of the fundamental rights of the human person that is the right to the property by our representative authorities in this way we will be developing during the course of the present investigation how many titles were granted or handed over during the last 10 years to the present and what measures are being taken to improve the little attention that exists in our Lambayeque region specifically for small farmers who are a fundamental part of economic growth and development in our country; We will investigate and survey our main representatives in charge of the titling and sanitation of land cadastre in our Lambayeque region and then give an analysis and hypothesis of our present work with a view to proposing alternatives to improve these procedures.

Thus, this study seeks to make a contribution through the proposal of improvements and give a possible solution.

We will also be developing the present problem that exists since years ago starting from the Agrarian reform and the changes that have occurred during the following periods by an unattainable solution that continues to drag for years, we will also give a brief review of the property in the antiquity and the evolution of property in Peru; Then we will be unfolding the importance of registering our property and how much this procedure contributes to economic, social development and, above all, the legal security that it offers to third parties in possible problems.

INTRODUCCION

Desde los albores de la humanidad, el ser humano ha mantenido una relación directa con la tierra, siendo esta relación directa o indirectamente de vital importancia para su supervivencia, puesto que la tierra siempre ha significado una fuente de producción de la alimentación y vivienda en el entendido que en la tierra habitaban los animales salvajes que el hombre primitivo cazaba para comer y producía las plantas silvestres para igual fin. Posteriormente el ser humano en su proceso evolutivo, se convirtió en sedentario agrupándose por ejemplo en tribus, posesionándose en determinadas áreas territoriales, a las que consideraba como parte inherente a su modo de vida, territorios determinados que protegía de la injerencia de animales violentos u otros seres humanos ajenos a su grupo que causaren daño o cualquier otra afectación no deseada por los del grupo, tribu o clan establecida en el área tomada por ellos.

Si bien es cierto, el derecho de propiedad tal cual se conceptualiza actualmente no existía en la antigüedad, es notorio ver la capacidad del ser humano para poseer y defender la posesión de su

territorio donde desarrollaba su subsistencia, siendo esta noción de posesión lo que a futuro significó dar paso a lo que conocemos como derecho de propiedad; siendo este aspecto concordante con lo establecido en nuestro Código Civil en su Art. 896° que al definir al derecho de posesión indica: *“La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”*.

En consecuencia, este trajinar histórico da paso al derecho de propiedad tal cual se concibe actualmente y particularmente al de propiedad predial rural que es materia del presente trabajo, pues nuestro Código Civil en su Art. 923° al definir el derecho de propiedad prescribe: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*.

Ahora bien, es sabido que en los actuales territorios del Perú no existió una regulación sobre el derecho de propiedad, sino hasta la llegada de los españoles y que a su vez esta regulación tenía sus limitaciones para la población en general; asimismo, en la etapa republicana aun persistía determinadas limitaciones para ostentar derechos de propiedad predial rural sobre todo para la población común pues este derecho era un privilegio de pocos entendidos o pudientes y que se mantuvo así a mediados del siglo XX aproximadamente.

No obstante, lo antes descrito, hemos escuchado decir que el Perú es un país productor agrario; en este contexto, debemos tener en cuenta que garantizar los derechos de propiedad predial rural es de vital importancia por todo lo que implica las actividades de producción agraria, siendo este aspecto una responsabilidad del estado peruano, pero como hemos advertido en líneas anteriores, el derecho de propiedad predial rural era privilegio de pocos. Es así que a mediados del siglo XX en el Perú se inicia una serie de movimientos o ideologías político sociales que buscaban solucionar este tema, tratando de beneficiar a la mayor cantidad de personas y sobre todo de las áreas rurales. En este contexto, luego de varios intentos por solucionar el problema del acceso al derecho de

propiedad predial rural por parte de la mayoría de la población, el 24 de junio de 1969, el Gobierno Revolucionario de las Fuerzas Armadas encabezado por el Gral. Juan Velazco Alvarado promulgó el Decreto Ley N°17716 Ley de Reforma Agraria; estando entre sus objetivos la eliminación del latifundio, es decir extinguir el derecho a tener grandes extensiones de tierras.

En efecto, dicha política gubernamental trajo bastantes cambios por el cual unos fueron perjudicados mientras otros se vieron beneficiados, sin embargo quedó siempre la inquietud de saber si en realidad benefició al desarrollo de la producción agraria, y a la economía nacional en general, así como saber si en efecto también eliminó los abusos laborales contra los trabajadores de la tierra pues en este periodo de la Reforma Agraria se hizo lema varias frases como por ejemplo: *“La tierra será para quien la trabaja”* o *“Campesino, el patrón ya no comerá más de tu pobreza”*; consideramos la existencia de abusos y errores por parte del gobierno por tratar de obtener una equidad entre el rico y el pobre en este caso entre el patrón y el campesino peón de aquel; esa incansable lucha por obtener el derecho de propiedad sobre la tierra que contaba con una gran protección por parte del estado, debiendo tenerse en cuenta en este extremo que por obvias razones de capacidad económica, facilidades o información, los latifundistas gozaban de la protección jurídica que otorga el marco jurídico de la nación, entiéndase esto como por ejemplo el acceso del derecho de propiedad de las haciendas al Registro Público, situación que les fue siempre esquivo a los pequeños agricultores.

Ya con el transcurso de los años esta situación fue variando, sin embargo, la brecha en titulación de predios rurales de pequeños agricultores aun es extensa como se detallará posteriormente y basta con verificar en las oficinas administrativas gubernamentales correspondientes para advertir la falta compromiso por nuestras autoridades cubrir uno de los derechos fundamentales que es el derecho de propiedad, con un argumento muy conocido: *“Falta de presupuesto y personal”*.

En este sentido, el presente trabajo busca y propugna comprender el problema de la falta de formalización y titulación de la propiedad predial rural y proponer la solución relacionado al acceso de los predios rurales de pequeños agricultores al Registro Público en la Región Lambayeque principalmente, con el objetivo de identificar la problemática alrededor del gobierno regional y que procedimientos se está tomando para el acceso a la titulación de la propiedad predial rural particular y, finalmente, formular mejoras para el acceso al registro para mayor seguridad jurídica, lo cual repercutirá en beneficio de la economía regional.

I. PRIMERA PARTE

I. PRIMERA PARTE

1.1. Planteamiento del problema

Sobre la base de las consideraciones anteriores, como objetivo del presente trabajo; se considera la escasa atención que preexiste por parte de los operadores administrativos respecto a la interrelación entre el derecho de propiedad predial particular rural y el Sistema Nacional de Registros Públicos especialmente lo tocante a los pequeños agricultores.

Se pretende analizar si la entidad competente, es este caso los gobiernos regionales a través de sus funcionarios públicos están capacitados para formular, elaborar eficientemente los expedientes administrativos o desarrollar los procedimientos a fin de sustentar los Proyectos de Inversión Pública, que logren un pronto financiamiento para llevar a cabo los procesos de titulación de los predios rurales que en la actualidad no cuentan con la titularidad registral acorde con el derecho de propiedad, siendo objetivo

primordial identificar las zonas que carecen de regularización, formalización y titulación de predios rurales en beneficio de los pequeños agricultores de la región Lambayeque.

Según la nota de prensa de la Dirección Regional de Agricultura de la Región Lambayeque (2019), señala que se puede colegir que existe una escasa atención o interés por parte de nuestros funcionarios del Gobierno Regional que conlleva a la vulneración del derecho de los poseedores que vienen usufructuando sus tierras, afectando además a toda la población de la región Lambayeque, considerando que al menos 45496 unidades catastrales faltan por titular en nuestra región Lambayeque; en este orden de ideas, si por ejemplo consideramos únicamente a cada unidad catastral con una extensión de 1Ha. estaríamos ante una extensión agrícola de 45496 Hectáreas aproximadamente que en la actualidad no cuentan con la garantía de la seguridad jurídica que otorga el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Todo lo antes expuesto debe ser abordado teniendo como base las garantías que ofrece nuestra Constitución Política del Estado al derecho de propiedad pues siendo uno de los derechos fundamentales de la persona el derecho de Propiedad, corresponde sea considerado y atendido al igual de otros derechos fundamentales.

1.2. Formulación del problema

¿Existe interés por comprender que la relación entre el derecho de propiedad predial rural particular y el Sistema Nacional de los Registros Públicos repercute o afecta al citado derecho de propiedad en la región Lambayeque?

¿La falta de formalización y titulación de predios rurales de particulares afecta el tráfico jurídico y la eficiente agro producción de los pequeños agricultores?

¿Los procedimientos en curso para la formalización y titulación de predios rurales en la Región Lambayeque, colman las expectativas de los usuarios?

1.3. Hipótesis

Existe en la región Lambayeque una brecha importante en el saneamiento de la propiedad predial rural particular lo cual repercute negativamente en el tráfico jurídico y económico de la población rural, especialmente en aquellos pequeños agricultores que desde hace años siguen buscando la formalización de sus predios; siendo responsabilidad de la Dirección Regional de Agricultura lograr la disminución de dicha brecha; por tanto para que ocurra esto, los funcionarios deben tener pleno conocimiento e interés y para ello es necesario la elaboración de proyectos de Inversión Pública a cargo de personal capacitado.

Esta capacitación deberá contar con talleres, cursos etc. para que de esta forma el servidor civil a cargo de la formulación de los proyectos logren el objetivo final y acelerar el saneamiento y formalización rural en la región Lambayeque, como bien lo ha advertido y comunicado la Dirección Regional de Agricultura de Lambayeque en su nota de prensa del 08 de abril de 2019, y lograr en el más breve plazo posible que los predios rurales faltos de saneamiento sean registrados y de esta forma lograr la ansiada protección y seguridad jurídica de uno de los derechos fundamentales de la persona que es el derecho a la PROPIEDAD.

1.4. OBJETIVOS

1.4.1. Objetivo General

Determinar la escasa atención y poco interés preexistente por varios años respecto al saneamiento y formalización de predios rurales particulares en la región Lambayeque por parte del Gobierno Regional de Lambayeque y sobre la gran importancia de la relación entre el derecho de propiedad predial rural particular y el Sistema Nacional de Registros Públicos principalmente en lo tocante a los pequeños agricultores y productores de la región.

1.4.2. Objetivos específicos

- 1.- Identificar la problemática del derecho de propiedad predial rural particular en la región Lambayeque.
- 2.- Confirmar la escasa atención y desinterés que presentan las instituciones competentes respecto del derecho de propiedad predial rural particular.
- 3.- Definir que el Sistema Registral tiene una vital importancia para el eficiente tráfico jurídico y la economía de los pequeños agricultores de la región Lambayeque.

II. SEGUNDA PARTE

II. SEGUNDA PARTE

2.1. MARCO TEÓRICO

2.1.1. Antecedentes del Problema

2.1.1.1. A nivel Internacional

Según el sitio web REPOSITORIO DIGITAL CEPAL (1996), respecto la estructuración de las tierras en América Latina podemos advertir que, este tema se caracteriza por una evidente desigualdad; todo esto, a pesar de la modernización de los sistemas de acceso a la propiedad predial en la mayoría de países pues coexiste por un lado un número reducido de extensas propiedades a cargo de pocas personas naturales o jurídicas bien formalizadas y por otro lado un gran número de unidades pequeñas o parcelas chicas sin formalizar ante los sistemas registrales por ejemplo; esta situación bien puede considerarse indeseable por razones de equidad y eficiencia. En este sentido, el tema debe tener preponderancia en las agendas políticas. También se considera la evidente frustración causada por los resultados de las reformas ejecutadas en el pasado con fines de redistribución

de las tierras lo cual ha llevado a las autoridades a buscar otras alternativas de solución siendo en los últimos años que se han implementado políticas de gobierno de acceso al derecho de propiedad de los predios rurales independientemente de su extensión a fin de garantizar las transacciones o actos jurídicos que se efectúan en relación a ellos.

2.1.1.2. A nivel nacional

El Ministerio de Agricultura y Riego (2019), informó que, en el año 2018 se formalizaron o titularon 21,638 predios rurales en todo el país; sin embargo, aún es alta la brecha en la tenencia informal de la tierra principalmente en la región Lambayeque en la cual por cifras igualmente oficiales se tiene una gran brecha en temas de formalización rural, pues se debe recordar siempre que, la obtención del título de propiedad (formalización), garantiza la seguridad jurídica en todo tipo de actos jurídicos o transacciones tocantes a tales predios; asimismo, el aumento del valor de las tierras, acceso a los créditos bancarios la asociatividad, entre otros beneficios.

Estamos en consecuencia ante un reconocimiento claro y preciso por parte del Ministerio de Agricultura en el sentido que, existe una alta brecha por cerrar respecto al problema de la falta de formalización predial rural particular y en consecuencia la falta de seguridad jurídica entre otros aspectos muy relevantes.

En la misma nota de prensa, el MINAGRI indicó que, para el 2019, tenía previsto acelerar la formalización de la propiedad rural entendiéndose por la implementación de los procesos de titulación y superar los 38000 predios rurales titulados o formalizados. Preciso además que para tal fin desarrollará por intermedio de su unidad o área especializada a cargo de este tema (Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural -DIGESPACR), talleres y capacitaciones en formulación de Proyectos de Inversión Pública (PIP), dirigido a funcionarios del área pertinente de los gobiernos regionales, entiéndase Gerencias o Direcciones Regionales de Agricultura.

2.2. BASE TEÓRICA

CAPITULO I

2.2.1. LA PROPIEDAD

2.2.1.1. ETIMOLOGIA Y ACEPCIONES

Según RAMIREZ (2007), indica que, la palabra propiedad procede del término latino *proprietas*, que deriva de *propium* y que puede traducirse como: “*Lo que pertenece a una persona*”, “*Lo que es propio de ella*”, este vocablo, a su vez, procede de *prope*, cerca, indicando a su acepción más general una idea de proximidad y adherencia entre los bienes.

Quiere decir que, en su acepción más genérica y amplia, propiedad hace referencia a lo que pertenece a una persona de manera cercana y próxima.

Asimismo, señala que, en su acepción restringida o técnica, propiedad viene a ser un derecho real que puede ser entendido de dos maneras: por un lado, recae sobre todo tipo de bienes, así los materiales (los clásicos, creían que solo era sobre corporales) como los inmateriales. Y por otra parte y aquí se diferencia nítidamente de los otros derechos reales, confieren a su titular un goce un señorío pleno sobre los bienes.

2.2.1.2. DEFINICIONES

Según VASQUEZ (2003), indica que la importancia de la definición de derecho de propiedad durante los últimos años ha sido un punto esencial en la doctrina, es por eso que señalaremos las principales definiciones que se ha elaborado.

Para CASTAÑEDA (2003), define a la propiedad como el poder o señorío que una persona tiene sobre una cosa de modo excluyente y exclusivo.

Según ALFARO (2014), se puede, definir al derecho de la propiedad como aquel derecho real que le da al propietario los atributos de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Dichos atributos se encuentran enunciados en el artículo 923 del Código Civil. Asimismo, precisa que, la propiedad tiene características muy importantes: Es un derecho real, es decir no debemos confundir con otro derecho de naturaleza distinta, como el derecho personal (por ejemplo, un derecho crediticio) con el que se persigue a la persona y no a la cosa.

Prosigue la citada autora indicando que, dentro de sus características, la doctrina ha señalado que la propiedad es de carácter perpetuo y como tal no podrá extinguirse por el tiempo. Sin embargo, nuestra legislación ha prescrito la pérdida de la propiedad bajo la causal de la prescripción adquisitiva de dominio lo cual es una excepción a la característica de la perpetuidad, dado que un tercero puede adquirir de manera originaria el derecho de propiedad de un titular

Esta posibilidad de adquirir la propiedad por posesión corta o larga según sea el caso, se justifica por la función social y económica que tiene el derecho de la propiedad. Lo que el Estado busca con la propiedad darle un uso económico que genere beneficio a la sociedad por lo que dejarlo en el abandono implicaría no cumplir con esa función. El derecho de propiedad es un activo grandioso que permite a los titulares obtener recursos económicos muy importantes. Los titulares pueden obtener beneficios económicos alquilándolo, vendiéndolo o hasta hipotecándolo para obtener financiamiento o préstamos. La función económica el derecho de propiedad es lo que hace a un país más desarrollado.

Indica además que, a contrario sensu, la asignación indebida del derecho de la propiedad permite que los países no puedan desarrollarse adecuadamente. Por ello, al abandonar la propiedad puede ocurrir que una persona que no tenga ninguna vinculación con la cosa le dé un uso eficiente y con ello, a través de una declaración judicial o notarial puede adquirir el derecho de propiedad, cancelando del registro al anterior propietario que abandonó su

propiedad. Es decir, la usucapión premia con el derecho de propiedad al que mejor uso le dé a la propiedad y castiga al propietario negligente que la abandonó por más de 10 años.

2.2.1.3. ATRIBUTOS DEL PROPIETARIO

Según RAMIREZ (2007), estos atributos están invívitamente contenidos en el artículo 923° del Código Civil. la doctrina tradicional señala los siguientes:

- a) El *ius utendi* (derecho al uso del bien),
- b) El *ius fruendi* (derecho al disfrute o explotación del bien),
- c) El *ius abutendi* (derecho a disponer del bien),
- e) El *ius vindicandi* (derecho a reivindicar el bien); este último atributo de la reivindicación comprendido expresamente en la definición del numeral 923. No obstante, es un atributo común a todos los derechos reales en general.

Cabe indicar que, el Tribunal Constitucional ha determinado en su abundante jurisprudencia constitucional que, el derecho a la propiedad guarda relación con la libertad personal, en el entendido que esta relación expresa la libertad económica y a su vez garantiza la participación de quien ejerce el derecho de propiedad predial en la organización y el desarrollo eficiente del sistema económico-social del Perú. En tal sentido, podemos concluir que, el derecho de propiedad faculta al dueño el uso, goce, explotación y disposición del predio.

El máximo intérprete de la Constitución también ha señalado respecto al derecho de propiedad determinadas características:

a) **Es un derecho pleno**, en tanto otorga a su titular determinadas atribuciones que éste puede ejercerlas autónomamente dentro del marco legal o mejor dicho con los límites impuestos por ley.

b) **Es un derecho irrevocable**, en el entendido que, su extinción o transmisión está única y exclusivamente a la voluntad del titular o dueño y no de terceros, salvo las excepciones de ley. En este orden de ideas, el goce y ejercicio del derecho a la propiedad predial rural el cual es un derecho fundamental únicamente puede limitarse o restringirse cuando: ***i) Exista una ley habilitante, ii) sea necesario, iii) la medida restrictiva sea proporcional, y iv) se adopte con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática.***

En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución.

2.2.1.4. CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

A criterio de VALDEZ (2003), doctrinariamente el derecho de propiedad tiene cuatro características básicas funcionales en las que se fundamenta su ejercicio y estas serían:

- La acción de usar a modo de servirse del bien, siendo un ejemplo de esto el caso de quien usa su automóvil para trasladarse libremente de un lugar a otro y en el caso que nos ocupa quien usa un predio rural para servirse

del mismo ya sea como vivienda o un medio de supervivencia y ejercer dominio del área que posee a título de propietario.

- La acción de disfrutar, que no es otra cosa más que percibir para si los frutos del bien; en palabras comunes, es el aprovechamiento económico del bien, siendo para el caso de la presente tesis el aprovechamiento para si de los frutos que produce la porción de tierra rural que se posee a modo de propietario. Se debe entender que, los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin extinguir la sustancia o esencia del bien original, pues de suceder esto ya estaríamos pasando a la acción de disposición. Ejemplos de los actos de disfrute de la propiedad serían las rentas que se obtengan por alquileres, arriendos, sesión de uso que se celebran respecto al bien, las utilidades por la venta de las cosechas.

Importante es advertir que hay frutos 18 naturales, que provienen del bien sin intervención humana como por ejemplo el pasto que crece solo por acción de la lluvia, frutos industriales en cuya percepción interviene el hombre como por ejemplo el proceso productivo desde la siembra hasta la elaboración de productos utilizando los frutos que da predio por las labores o acciones de su propietario y los frutos civiles que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir por ejemplo un contrato de alquiler o arrendamiento del predio.

- La otra característica básica se considera a la facultad de disponer es decir la capacidad jurídica que tiene el propietario de prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente; así por ejemplo, un acto de disposición es la enajenación del bien entendiéndose por el acto

de transferir el derecho de propiedad a otra persona natural o jurídica; otro sería el acto de hipotecar el predio y finalmente inclusive abandonarlo o destruirlo. En conclusión, la disposición es la facultad de transferir la propiedad, derivada de la relación de titularidad o pertenencia, o en términos comunes: “*hacer lo que le plazca*” con el bien.

- La cuarta característica sería la reivindicación que no debe considerarse propiamente un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, debiéndose entender como la facultad de la cual goza el titular de todo derecho real (derecho de propiedad para el presente trabajo). El propietario, el poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, pueden perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho invocado. En consecuencia, respecto a esta característica no nos parece que deba estar en el mismo nivel que los tres atributos antes citados, los cuáles, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto dentro de lo permitido por la legislación.

Finalmente, debemos tener presente siempre que, ningún otro derecho real si no únicamente el derecho de propiedad confiere a su titular todos estos atributos o características funcionales.

Asimismo, en concordancia de lo antes descrito, LOPEZ (2017), afirma que las características esenciales del derecho de propiedad, lo diferencian de los demás derechos, en razón que tiene cuatro atributos bien definidos y atribuible única y exclusivamente al propietario; teniendo como ejemplo para el presente trabajo de investigación al hecho que quien ostenta el derecho de propiedad sobre un predio rural puede usarla a

potestad, viviendo en el predio; disfrutando y utilizando el bien que puede generar evidentemente ingresos económicos, al poder rentarlo, sembrarlo; en general, percibir todos los ingresos que el mismo predio genera por una actividad económica que se le aplique; también está la disposición del bien por la cual el propietario puede enajenarlo al precio que considere adecuado, o ponerlo en hipoteca para un crédito que le beneficiara a largo plazo, así como también donarlo, destruirlo o abandonarlo; en lenguaje común; “*hacer lo que le plazca*” dentro de los límites de la libertad que faculta la legislación.

CAPITULO II

2.2.2. EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA HISTORIA

Es bien conocido que existe una subdivisión pedagógica en asuntos de historia y nos referimos a la prehistoria e historia propiamente dicha; en este contexto se entiende por la prehistoria a todo aquello que sucedió hasta antes de la aparición de la escritura en sus primitivas formas como por ejemplo a la escritura jeroglífica en el antiguo Egipto y a la escritura cuneiforme en Mesopotamia.

Ahora bien, hecha la precisión anterior, únicamente se tiene deducciones o conjeturas válidas científicamente desde el punto de vista arqueológico o antropológico entre otras ciencias que, en aquella época ya se tenía rudimentariamente la noción del derecho de propiedad, pues en efecto siendo entre los humanos primitivos la unión en grupos una forma útil para su supervivencia en los hostiles tiempos prehistóricos evidentemente tuvo que surgir la necesidad de contar con algo “*propio*” que bien pudo

ser los instrumentos que utilizaban para la caza, pesca o recolección de sus alimentos como las piedras, palos, y más posteriormente lanzas y herramientas de metales cuando descubrieron a éstos.

Teniendo en cuenta que, el ser humano prehistórico en un primer momento era errante o nómade, el concepto o noción de lo “*propio*” con relación a las áreas terrestres que ocupaban o usaban en su diario trajinar no existía; sin embargo al iniciar su etapa de sedentarismo o agrupamiento en territorios por razones del descubrimiento de la agricultura por ejemplo, ya comenzó a nacer la idea de lo “*propio*” en relación al terreno; debemos recordar que, los humanos primitivos al convertirse en sedentarios se protegían mutuamente de ataques animales y eventualmente de otros grupos o clanes humanos que por razones de logar sobrevivencia principalmente en un primer momento podían estar dispuesto a “*quitarles*” lo que ellos no tenían como por ejemplo la comida.

Es en este contexto que podemos advertir el nacimiento de la noción de lo que hoy podemos llamar propiedad y que en efecto la propiedad aparece luego de los actos de posesión de nuestros ancestros, por ejemplo, si un clan poseía por muchos años o siglos un determinado territorio y posteriormente se entiende que ese territorio es propiedad del citado clan posser quizá la porción de tierra fértil que ellos no tenían.

Precisadas estas ideas, realizaremos una breve descripción de la evolución del derecho a la propiedad, para luego remitirnos al estudio de nuestra realidad:

2.2.2.1. Edad Antigua

Académicamente y para aspectos pedagógicos, se ha considerado que la escritura surgió entre el 3500 y el 3000 AC, siendo estos tiempos tomados en cuenta como el inicio de la Edad Antigua situándose su culminación en el 476 DC., con la caída del Imperio Romano Occidental.

Como se había indicado en líneas anteriores, con el aparecer de la escritura se marca un hito para conocer mayores antecedentes certeros relacionados al tema que nos ocupa como es el derecho de propiedad y más específicamente al derecho de propiedad predial rural.

Es menester tener en cuenta que es este periodo histórico surgen civilizaciones muy conocidas actualmente como por ejemplo la civilización egipcia, mesopotámica, china antigua, hebrea y fenicia por solo mencionar algunas que marcan el inicio de la edad antigua, siendo una de las características de estas civilizaciones el dominio e imperio que ostentaban o se atribuían a determinados territorios o áreas geográficas muy extensas, en las cuales ejercían toda potestad.

Si bien es cierto se advierte en los albores de la edad antigua, el dominio de un área geográfica como un rudimentario derecho de posesión y propiedad se entiende que aún no se puede advertir el ejercicio del derecho de propiedad de un área de terreno por parte de un poblador común tal cual se conoce en la actualidad como por ejemplo no podemos aun advertir un “título de propiedad” para algún ciudadano común del Egipto antiguo,

puesto que lo rudimentario del derecho de propiedad naciente en las primeras civilizaciones estaban reservadas en general para lo que podríamos llamar hoy el Estado y para los miembros de la nobleza gobernante.

No obstante, lo antes indicado, algunas civilizaciones en pleno apogeo de la edad antigua ya nos aportan evidencias de un rudimentario derecho de propiedad a favor de las personas comunes siendo un ejemplo de la aparición del derecho de propiedad y su protección por parte del Estado lo manifestado por la cultura mesopotámica con su Rey Hammurabi entre los años 1810 AC y 1750 AC (Este Código es una compilación de 282 leyes de la antigua Babilonia en los territorios del actual Irak). Este código aporta una de las evidencias escritas más antiguas de una legislación extensa en la que podemos apreciar la aparición de la protección estatal o por parte de la monarquía al derecho de propiedad de los particulares o ciudadanos comunes como por ejemplo entre sus leyes se puede leer:

Ley 36: El campo, la huerta y la casa de un oficial o soldado, no pueden ser vendidos por sus deudas.

Ley 37: Si uno compra un campo, una huerta o una casa de un oficial o soldado o de un feudatario, su tableta será rota y habrá perdido su dinero. Campo, huerta, casa, volverán a su propietario.

Ley 38: Oficial, soldado y feudatario o recaudador de impuestos no pueden transmitir por escrito a su mujer o hija, nada de sus

campos, huerta o casa de su administración feudataria, ni serán dados por sus deudas.

Otro ejemplo es la civilización hebrea en el siglo XIV AC con el legislador y líder hebreo Moisés con los famosos Diez Mandamientos entre los cuales se aprecian los muy conocidos: “No robarás” y “No codiciaras los bienes ajenos”. Claramente entonces se evidencia la existencia del derecho de propiedad privada y de su defensa a favor del poblador común.

La cultura hebrea es más precisa y condenatoria con relación al derecho de propiedad predial pues en su primigenia legislación realza la importancia de la defensa del derecho sobre un área de terreno privada cuando en uno de los libros de la Torah (Leyes dictadas en el periodo de Moisés) indica:

“Maldito sea el que cambie los límites de la propiedad de su vecino para robarle terreno y el pueblo dirá amén”
(Deuteronomio 27:17).

Debe entenderse por la maldición expresada que, quien cambiaba los límites de la propiedad predial con fines de afectar a un tercero era susceptible de los más drásticos y crueles castigos infringidos por el Estado que incluía la muerte. Consecuentemente, en las civilizaciones de la edad antigua se evidencia claramente que, la figura jurídica del derecho de propiedad predial

privada o particular ya existía y estaba siendo protegida por el Rey, líder, caudillo o gobernante según correspondiese.

2.2.2.2. Edad Media

A este periodo también se le denomina Medioevo y su inicio se cuenta desde la caída del Imperio Romano de Occidente en el año 476 año de la caída del Imperio romano de Occidente manos de los Bárbaros, hasta el año 1492, fecha en la que Cristóbal Colón llegó a América o también denominado el descubrimiento de América.

En ésta época comienza en el plano político y social a un decaimiento de los poderes absolutistas de los reyes y más aún a finales de dicho periodo; siendo una característica fundamental de estos tiempos los famosos “*feudos*”, entendiéndose a éstos como grandes extensiones de territorios en los cuales dominaban casi como reyes los “*señores feudales*”; quienes eran los propietarios o posesionarios de tales extensiones territoriales dentro de las cuales contaban con siervos, vasallos y esclavos para las labores de producción agrícola por ejemplo.

Es en esta etapa, que se puede advertir que el derecho de propiedad predial estaba únicamente reservada para la nobleza como los reyes, príncipes, señores, feudales, caballeros, militares y similares; los cuales ostentaban y acreditaban incluso con títulos documentales otorgados por ejemplo por los reyes su derecho de propiedad sobre grandes extensiones de terreno, siendo

que al pueblo común le era materialmente casi imposible acceder a tales prerrogativas legales, salvo muy raras excepciones como cuando un ciudadano común realizaba alguna grandiosa acción en favor del del rey o del señor feudal quienes le beneficiaba con una porción de tierra en propiedad.

Así podemos advertir que, el derecho de propiedad predial no solo se relacionaba con el dominio de la porción de tierra, sino también con el dominio de quien ostentaba este derecho hacia quienes no accedían al mismo, es decir hacia los vasallos, siervos y esclavos.

A raíz de las conquistas, Roma confisca nuevas tierras con la intención de dar la posesión a particulares, contra el pago de una tasa anual esta situación da pie a generar un nuevo derecho a quien consigue la ocupación.

2.2.2.3. Edad Moderna

Desde el año 1492 hasta la Revolución Francesa en el año 1789; evidentemente es una etapa para el decaimiento de las monarquías absolutistas y dar paso a la organización de los estados en repúblicas. Se tiene a finales de dicho periodo por ejemplo la independencia de las colonias inglesas en América (1776) que se convertirían en la actual USA con su constitución política garantista de la propiedad privada poniéndolo al mismo nivel de protección jurídica que la libertad y la vida; es tal la protección a la propiedad privada predial en dicho país que es de público conocimiento que el derecho de propiedad de la persona sobre el predio abarca incluyendo el subsuelo con excepción de aspectos arqueológicos, situación que no ocurre

en nuestro país, pues suponiendo que el propietario de un predio encuentra en el sub suelo de su fundo minerales, estos no pueden ser tomados en propiedad por el dueño del fundo.

Recordemos que, en la Revolución Francesa se procedió a incluir el derecho a la propiedad en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789 que en su Art. 17º prescribe lo siguiente:

“Siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella, salvo cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exija de modo evidente, y a condición de una justa y previa indemnización”.

Adviértase el término “*nadie puede ser privado (...)*” en dicho texto normativo, por cuanto es sabido que antes de la revolución eran únicamente los reyes y la nobleza incluido los clérigos quienes podían acceder al derecho de propiedad predial tal cual se entiende desde el punto de vista jurídica actualmente. Sin olvidar por supuesto que este derecho se ejercía bajo sistemas de explotación hacia las clases sociales menos privilegiadas como el feudalismo y sus elementos más conocidos: El vasallaje y esclavitud.

Con la aparición de las repúblicas y la democracia como un sistema de gobierno, se trató de legislar con mayor precisión y prestar mayor garantía al derecho de propiedad de la población; sin embargo, no se logró disminuir

considerablemente la brecha social respecto al acceso del derecho a la propiedad predial por parte del poblador común, y por el contrario, se mantiene un régimen similar al feudal con grandes extensiones de terreno siendo administrados o entregados en propiedad a una clase social privilegiada en detrimento de la mayoría de la población, quienes únicamente podían trabajar para los privilegiados y ven difícil acceder a una porción de tierra en propiedad.

2.2.2.4. Edad Contemporánea:

Se considera así al periodo comprendido desde la Revolución Francesa en 1789 hasta la actualidad, tiempo en el cual se han robustecido los sistemas de gobierno de corte democrático; en los cuales la población accede al poder con sus representantes parlamentarios como son los diputados, senadores, según corresponda.

Es así que, la población común ha pretendido acceder al derecho de propiedad predial a través de los tiempos y en esta época se ha materializado con mayores manifestaciones como las diferentes políticas de gobierno que buscan legislar o implementar mecanismo que favorezcan a la mayor parte de la población en lo relacionado al derecho de propiedad predial, como por ejemplo en nuestro país la conocida reforma agraria de la cual hablaremos posteriormente.

Es importante resaltar que, en la actualidad, teóricamente cualquier persona tiene mayores posibilidades de acceder a gozar del derecho de propiedad predial en comparación de los tiempos anteriores en los que los sistemas de gobierno no lo permitían.

2.1.2. EVOLUCIÓN LA PROPIEDAD TERRITORIAL EN EL PERU

En el Perú al igual que en historia humana en general, ha tenido etapas evolutivas en los aspectos sociales, sin embargo en los actuales territorios de nuestra república sucede algo particular; pues si bien es cierto como hemos precisado en el acápite anterior que la escritura aparece hace 3500 años aproximadamente con la civilizaciones egipcia y mesopotámica, en los actuales territorios del Perú sus pobladores no conocieron la escritura si no hasta la llegada de los conquistadores o colonizadores europeos y más precisamente españoles a inicios del siglo XVI.

En tal sentido, este aspecto debe ser tenido en cuenta al observar la evolución del derecho de propiedad predial en el Perú sumado además las características sociales suigénis de la población antigua de los territorios del actual Perú, pues mantenían formas de convivencia diferentes a las civilizaciones europeas, asiáticas o africana como por ejemplo la convivencia en grupos y la cosmovisión de las relaciones hombre-tierra.

2.1.2.1.Época preincaica o periodo pre inca

Un aspecto muy conocido y que es válido recordar ahora es la relación de los pobladores prehispánicos de estos territorios con la tierra; siendo esta relación alejada de las concepciones actuales de derecho de propiedad; pues uniformemente

los historiadores concluyen que los pobladores prehispánicos no conocían el derecho de propiedad predial particular tal cual se conoce hoy; entendiéndose que no existía por ejemplo la figura de la compraventa de terrenos entre pobladores, o por lo menos no se tiene registro de ello.

En el estado u organización pre incaica, encontramos al ayllu que viene a ser un grupo humano vinculado entre sí por lazos consanguíneos o religiosos. El binomio tierra - ayllu era como una célula de la sociedad y de la economía que permitía el desarrollo de este periodo y sentó las bases para el desarrollo del posterior periodo, el incaico, también llamado imperio incaico por la mayoría de historiadores.

El ayllu representa la unión en la convivencia y producción sea agrícola o manufacturera; puede considerarse como el grupo de habitantes que pueblan un territorio determinado con todos los elementos conformantes del territorio incluyendo los sembríos, agua cerros y todo lo complementario a la tierra pudiendo entenderse a eso como un derecho de propiedad colectivo e indiviso.

En consecuencia, en aquellos tiempos, haciendo una traslación imaginaria de conceptos, podemos concluir que el ayllu era quien ostentaba el derecho de propiedad predial la misma que no se dividía o parcelaba en función a liberalidades de los pobladores o por sus capacidades económicas pues no existía la concepción del dinero o la moneda, por ejemplo.

Cabe recordar que los miembros del ayllu no eran ni podían ser propietarios de alguna porción de tierra perteneciente al ayllu, pues estaba vigente la concepción del uso y usufructo que a la postre se configuraría como elementos del derecho de

propiedad, es decir tenían el derecho de usar y servirse de lo que producía la tierra trabajada por ellos, pero de ningún modo podía entenderse como exclusivo dominio. Mención importante merece el hecho que la tierra servía únicamente para la necesaria sobrevivencia pues por ejemplo cuando un integrante del ayllu conformaba una nueva familia, era acreedor al derecho de usar y usufructuar una parcela, la misma que servía únicamente para la sobrevivencia de la nueva familia.

Es pertinente además indicar en este extremo que, esta forma de organización social pervivió a través del paso de los años, aunque con algunos elementos nuevos o influencias extranjeras y sentó las bases de lo que son actualmente las comunidades campesinas y nativas; debiéndose recordar que el reconocimiento de estas es el afán de proteger y dar tributo a esta primitiva y eficaz forma de convivencia entre humanos.

Las parcelas entregadas por alguna razón a los miembros del ayllu no podían ser vendidas, arrendadas ni transferidas; no obstante, cabe resaltar que tales figuras jurídicas no eran conocidas como tales en aquellas épocas.

El ayllu era algo como un mini estado independiente bajo las órdenes y guía de un líder llamado Curaca quien era lo más próximo a un jefe absoluto pues también se encargaba además del aspecto administrativo y productivo, de impartir justicia y velar por el orden social.

2.1.2.2.Época incaica o periodo incaico

En esta época que se inicia aproximadamente en el siglo XII, el ayllu sigue siendo la célula en la organización socioeconómica; sin embargo, evidentemente y con

algunos matices, en esta época hay una especie a monarquía pero no como las conocidas en Europa, sino una oriunda forma de gobierno imperial propia de estas latitudes pero siempre con la existencia de intereses centralizados y una clases social denominada nobleza o considerados superiores (El Inca gobernante y su séquito más cercano de nominada la nobleza).

Aquí surge una nueva forma de interrelación social, pues si antes el ayllu era una forma independiente de convivencia entre sus miembros liderados por el Curaca, ahora estamos frente a una fuerza o imposición de parte de otros líderes con mayor dominio y control como lo eran los incas que para efectos ilustrativos pueden ser entendidos como emperadores.

Es así que, a partir de la aparición de estos gobernantes o emperadores denominados Incas, los integrantes del ayllu no solo trabajaban para su sobrevivencia, sino que se convirtieron en tributarios del estos y de su comitiva de gobierno, sufriendo consecuentemente un impacto conceptual pues aparece la idea de que la tierra es del Sol i del Inca por ejemplo y que debe ser compartida con ellos además de entregar sus fuerzas en trabajos para estos nuevos elementos o factores de esta sociedad.

Sin embargo, sigue la concepción de la propiedad o pertenencia en comunidad de las tierras, no percibiéndose en esta atapa el sentido individualista del derecho de propiedad predial ya que el sentimiento de convivencia colectiva sigue vigente durante el incario.

Finalmente, en este estadio aún no se evidencia la aparición de lo que hoy podemos identificar como derecho a la propiedad predial particular, pues el control de las

tierras estaba a cargo del ayllu y su líder el Curaca o en su defecto por el Inca y la nobleza de quienes se puede decir que llevaban un primitivo sistema de registro de las tierras del imperio y de su producción con los famosos Quipus, pero sin asomar aún la potestad individual del poblador común y corriente sobre una porción de tierra al grado de dominio sobre ella como el que conocemos hoy.

2.1.2.3.Etapa de la conquista-colonia

En este periodo, que inicia en la tercera década del siglo XVI, la relación persona-tierra se transforma radicalmente, transformaciones que tiene vigencia hasta nuestros días; siendo evidente esto, por la influencia o imposición de las nuevas costumbres venidas con los conquistadores europeos, quienes evidentemente tenían unas concepciones disímiles sobre la relación persona-tierra respecto a la que conocían los pobladores oriundos de estos territorios. En esta etapa, aparece en estos territorios el concepto actual de propiedad y que en Europa ya se había implementado en siglos anteriores.

Es importante resaltar que en el año 1542, el Rey de España Carlos I emitió ciertas normas legales relativas a su dominios territoriales en las américas, entre las cuales se cuenta la decisión de su majestad de crear o fundar el un Virreinato en el Perú con sede en Lima abarcando inmensa superficie territorial que abarcaba parte de los actuales Bolivia, Colombia, Chile, Ecuador, Panamá y Perú; además de las regiones oeste, sureste y sur del actual Brasil. Es decir, desde Argentina hasta Panamá. No obstante, lo antes indicado, también se considera como fecha de inicio del Virreinato peruano el año 1543, año en el cual por Real Cédula del Rey se nombró a don Blasco Núñez Vela, como el primer Virrey del Perú.

Los funcionarios de la corona española admitieron entre su organización estatal la continuidad de los cargos o liderazgo de los curacas como dirigentes de los pueblos o ayllus principalmente como un mecanismo que facilitaba la dominación de la difícil y agreste geografía serrana, resultando vigentes en esta etapa todavía la autoridad de los curacas a quienes se les denominaba también como caciques con la variante que ahora ya no reportaban al inca sino a las autoridades españolas.

Ahora bien, es importante tener en cuenta que en la época del virreinato, existía una importante división de la población en clases sociales, estando en la lo más alto de esta división los españoles peninsulares, es decir los nacidos en España quienes además podían ejercer los más altos cargos públicos, estas personas que integraban a denominada clase alta contaba con mayores oportunidades como para acceder a la propiedad de bienes de todo tipo y naturalmente predios mientras los pobladores de las clases más bajas no tenían derechos mientras más bajo se encontraban en esta especie de división social, llegando hasta los esclavos a quienes no se les consideraba personas si no como simples bienes o cosas.

El derecho de propiedad predial comienza a tomar la consistencia como se le conoce actualmente, pues la dominación española, comenzó por ejemplo con la camuflada “*entrega*” de grandes extensiones de tierras a los famosos Encomenderos a quienes se les denominaba así porque la corona española les “*encomendaba*” a cierto grupo de pobladores oriundos de estos territorios a quienes equivocadamente se les denominaba “*indios*” para que el encomendero se encargue de su evangelización y recaudar los tributos a favor de la corona que éstos debían entregar así como

defender los intereses de la Corona, sin embargo en la práctica significó la adjudicación de extensas áreas a algunos españoles privilegiados

Obviamente las Encomiendas se circunscribían a un determinado territorio en el cual el encomendero tenía plenos y excesivos poderes, que conllevaban a terribles abusos contra los nativos o mal llamados indígenas y posteriormente fue abolida esa forma administrativa virreinal; sin embargo, las Encomiendas fueron reemplazadas por los igualmente abusivos “*Repartimientos de Indios*” también creados por la corona española, siendo este sistema que posteriormente daría lugar o facilitaría la aparición de las haciendas en la que los trabajadores fueron contratados directamente por los dueños de la hacienda.

La distribución o entrega de la tierra en grandes extensiones y su población, bajo la institución de *repartimiento o encomienda* significó en la práctica la aparición de una especie de feudalismo agrícola en los actuales territorios del Perú. En consecuencia, aparecen los feudos como propiedad individual de privilegios españoles en contraposición de la propiedad comunitaria de los nativos, amparada y reconocida por las leyes españolas, pero que en la práctica no se respetaban.

Finalmente podemos advertir que en un primer momento de la colonia las tierras correspondientes al inca y a la nobleza o al dios sol pasaron a poder del Rey de España, luego aparecen, los feudos de los conquistadores privilegiados que se fortalecen en las tierras de los nativos y de los caciques o curacas.

2.1.2.4.Etapa emancipación-republica

En este periodo que se inicia en 1821, se evidencia la continuidad de un sistema de privilegios advirtiéndose siempre la concentración de grandes extensiones de terreno sobre todo rural en manos de unos pocos empresarios también denominados hacendados. En tal sentido, el poblador nativo o cualquier ciudadano de bajos recursos (*debemos tener en cuenta que en esta etapa histórica ya hay gran población mestiza*) seguía en la práctica con limitaciones para acceder al derecho de propiedad predial y más aún a formalizar el mismo, ya sea por desconocimiento pues el analfabetismo era mayoritario entre la población rural y también por la falta de recursos económicos pues los escribanos, jueces o notarios se encontraban mayormente en las capitales de departamentos, sin dejar de mencionar el poco interés del estado por beneficiar con la formalización de sus predios a los campesinos, dando lugar a no pocos abusos de la clase pudiente sobre los menos favorecidos.

En la realidad estamos ante simplemente el paso de “*una mano otra*” de las grandes extensiones agrícolas, es decir que el sistema latifundista persistió pues los líderes de la emancipación no eran mas que españoles nacidos en el Perú o criollos que tenían las concepciones o una mentalidad de los encomenderos y en consecuencia prosiguieron con los privilegios para unos pocos y dejando a la deriva a la población mayoritaria o a las propias comunidades campesinas.

Debemos recordar en este punto que, la población peruana era mayormente rural hasta mediados del siglo XX cuando comenzó la inmigración poblacional hacia las ciudades mayormente de la costa; es decir que la emancipación de los territorios hoy

del Perú no significó mucho para la población en general respecto al derecho de propiedad predial rural, pues los sistemas de acceso a la formalización de la propiedad predial solo eran conocidos y aprovechados por pocos como por ejemplo las transacciones antes Notarios o Escribanos o Jueces de Paz.

Mediante Ley de fecha 02 de enero de 1888 en el gobierno del Mariscal Andrés Avelino Cáceres se emitió la Ley que creó el Registro de Propiedad Inmueble a cargo de la Corte Suprema de la República, con lo cual se tiene el nacimiento de un sistema mediante el cual se registra el derecho de propiedad predial las transferencias y demás derechos reales relativos y que sean pasible de su inscripción registral.

No obstante, la creación del citado registro, persistía las limitaciones de acceso para la población en general, siendo por el contrario un instrumento o elemento legal para beneficio de los hacendados quienes si podían beneficiarse de dicho sistema de registro lo cual en la práctica seguía generando mayores brechas sociales entre la población pues la clase acaudalada se veía tentada a apropiarse de grandes extensiones de tierras y protegerlas al amparo del sistema registral creado.

Como ya se ha indicado en líneas anteriores, a mediados del siglo XX ocurre una masiva migración poblacional interna, principalmente de las zonas rurales mas alejadas has las ciudades y principalmente a la costa, en este contexto, además se debe tener en cuenta la aparición de los medios de comunicación como la radio para información y las carreteras para el transporte de personas, lo cual generó que la población conozca aspectos que le eran desconocidos o de difícil acceso como por ejemplo a los mecanismos legales de accedo a la formalización de sus predios.

Es así que sumado a las teorías o corrientes doctrinarias político-sociales publicitadas en tales tiempos, la población común tuvo conocimiento de sus derechos y se inician los reclamos o protestas con los que pretender llamar la atención del estado peruano organizándose debidamente para tal fin; es así que la clase política gobernante tuvo que poner mayor interés a estos movimientos sociales y sus reclamos como la lucha por la propiedad predial en las zonas rurales.

Es en este contexto que, en el Perú surge un interés gubernamental por tratar de solucionar el problema del derecho de propiedad predial rural principalmente por cuanto ya se había convertido en un problema social a tenerse en cuenta seriamente; pues los reclamos, protestas y luchas podían desencadenar en mayores actos revolucionarios patrocinados por ideologías comunistas las cuales galopaban raudamente a mediados del siglo XX ante lo cual la clase política de aquellas épocas no estaba dispuesta a permitir.

No obstante, la voluntad de los gobiernos, no se pudo concretar mayores cambios legislativos respecto a la propiedad de las tierras o más precisamente los referidos al latifundio, y es así que a fines de la década del 60 del siglo pasado se da un considerable giro en relación al derecho de propiedad predial rural, con la expedición de legislación que generaría una política de gobierno llamada Reforma Agraria la misma que será materia de mayor descripción posteriormente.

En la actualidad, podemos advertir que existe una legislación favorable para el acceso a la formalización o saneamiento legal del derecho de propiedad predial rural para toda la población rural, ésta necesita mayor interés para su ejecución o

aplicación práctica; pues aún existe una brecha de saneamiento de la propiedad predial rural.

CAPITULO III

2.1.3. LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN POLITICA DEL PERU

Uno de los derechos fundamentales de la persona, que recoge el Artículo 2, inciso 16 de la Constitución, es el derecho a la propiedad. En este artículo no se establece el tratamiento detallado de la propiedad en el plano constitucional -lo que está contenido en los artículos 70 a 73- sino el derecho de toda persona a acceder a ella. Es en el Artículo 70 de la Constitución donde se consagra que el derecho de propiedad es inviolable, es decir que nadie puede atentar válidamente contra él, salvo el caso de expropiación; señalándose que el Estado lo garantiza, pero que este derecho debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Taxativamente dicha norma indica: *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”*. Asimismo, aclara en los artículos siguientes:

- a) Artículo 71°. - En cuanto a la propiedad, los extranjeros, sean personas naturales o jurídicas, están en la misma condición que los peruanos, sin que,

en caso alguno, puedan invocar excepción ni protección diplomática. Sin embargo, dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer, por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido. Se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a ley.

- b) Artículo 72°. - La ley puede, sólo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes.
- c) Artículo 73°. - Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

2.1.4. LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL

2.1.4.1. Situación del Código Civil de 1852

Para NUÑEZ (2008), señaló que “*La propiedad atribuye el derecho de gozar y disponer de las cosas*”, sin más. Lo que fue criticado hasta por un jurista liberal de la época (Toribio Pacheco), pues claramente se trataba de un exceso, incluso para el siglo XIX.

2.1.4.2.Situación del código civil de 1936

El Código Civil de 1936 estableció en su Art. 850° lo siguiente: “*El propietario de un bien tiene derecho a poseerlo, percibir sus frutos, reivindicarlo y disponer de él dentro de los límites de la ley*”. Es de advertir en este cuerpo normativo que, la enumeración de facultades que ostenta un propietario respecto a un bien es la enumeración clásica y con las limitaciones excepcionales según limitación impuesta por ley. Se puede decir que, este código fue de corte individualista o liberal con un marcado enfoque patrimonialista, atemperado por una por una orientación social de la constitución política de 1933.

2.1.4.3.Sentido del Código Civil de 1984

Finalmente, tomando en consideración que el 1979 se promulgó una nueva Carta Magna evidentemente en un contexto de transformaciones políticas, sociales, económicas y tecnológicas producidas desde 1936; en 1984 se promulgó el código civil, actualmente vigente el cual tiene según expertos una inspiración humanista, pues de sus normas se desprende que el ser humano es el centro de inspiración del derecho. Según el ilustre maestro SCHREIBER (1984), considera que la influencia de los códigos civiles de Italia y Portugal, así como del proyecto holandés fue notoria y evidente en nuestro vigente código civil, pero que no se descartaron aquellas instituciones del código de 1936 en cuanto mantuviesen vigencia. En relación al derecho real de propiedad ha habido cambios significativos, como son el reconocimiento en su artículo 923° de que: “*La propiedad es el poder*

jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de ley”; es notoria el concepto del interés social que no constaba en el código anterior, en consecuencia, podemos ver una imposición normativa taxativamente del ejercicio de la propiedad en función del interés social en adición a los límites impuestos por la ley a lo cual se limitaba el código civil de 1936.

CAPITULO IV

2.1.5. PROPIEDAD PREDIAL EN EL PERU

2.1.5.1.Regulación de la propiedad rural en el Perú

El Artículo 88° de la actual Constitución Política del Perú señala: “*El Estado apoya preferentemente el desarrollo agrario. Garantiza el derecho de la propiedad sobre la tierra, en forma privada o comunal o en cualquiera otra forma asociativa. La ley puede fijar los límites y la extensión de la tierra según las peculiaridades de cada zona. Las tierras abandonadas, según previsión legal, pasan al dominio del Estado para su adjudicación en venta*”; no obstante, la relación entre lo rural y lo agrario fue establecido desde 1991 con el Decreto Legislativo N°653 - Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario y el Decreto Legislativo N°667 - Ley de Registro de Predios Rurales; si bien es cierto que este decreto ya es norma derogada es importante traer a colación la definición de predio rural según su Artículo 4°, que establecía como predio rural a: “*Aquella porción de tierra ubicada en un área rural o en áreas de expansión urbana declarada zona intangible,*

dedicada al uso agrícola, pecuario o forestal, considerando también como tales a los terrenos eriazos calificados para fines agrícolas”.

Hoy en día, la norma que regula el acceso a la formalización de la propiedad rural es el Decreto Legislativo N° 1089, que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rurales, así como su reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA y sus modificatorias.

Es oportuno indicar que la normativa actual ya no utiliza el término: “*rural*”, sino el de “*predios rústicos*”, los cuales son definidos como los de materia de formalización para uso agrario, ubicados en zonas rurales y destinados a la actividad agropecuaria. Comprendiendo igualmente también aquellos predios ubicados en áreas de expansión urbana destinados a alguna actividad agropecuaria y que no cuentan con habilitación urbana.

Por su lado, el Decreto Legislativo N°653, en su Artículo 17°, señala como tierras rústicas a aquellas que se encuentran ubicadas en la zona rural, que están destinadas o son susceptibles de serlo para fines agrarios, y que no han sido habilitadas como urbanas. Asimismo, en su Artículo 24°, considera como tierras eriazas (en general) las no cultivadas por falta o exceso de agua (fangos) y demás terrenos improductivos, excepto las lomas y praderas con pastos naturales dedicados a la ganadería, aun cuando su uso fuese de carácter temporal; las tierras de protección, entendiéndose por tales las que no reúnan las condiciones ecológicas mínimas requeridas para el cultivo,

pastoreo o producción forestal; y las que constituyan patrimonio arqueológico de la Nación.

En tal sentido, la normativa antes indicada y que regula en cierto modo el derecho a la propiedad rural, o también llamada rústica, confirma la vinculación que debe tener el uso de las tierras con las actividades agropecuarias.

Por otro lado, es preciso señalar que, según los reportes del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), la superficie del territorio peruano es de 128'521,560 hectáreas, de las cuales se pueden diferenciar por la capacidad de uso del suelo de la siguiente manera: *a) Tierras aptas para el cultivo en limpio, b) Tierras aptas para el cultivo permanente, c) Tierras aptas para el pastoreo, d) Tierras aptas para la producción forestal; y e) Tierras de protección.*

Ahora bien, según BALDOVINO (2016), indica que la gran parte del territorio peruano lo conforma tierras aptas para la producción forestal o de protección (80%), por lo que, los diversos mecanismos o procedimientos estatales de formalización de la propiedad generaron la pérdida de recursos naturales, especialmente de bosques, biodiversidad y, consecuentemente, de los servicios o beneficios ambientales relacionados a estos, como ejemplo extinción de bosques o hábitats salvajes.

2.1.6. ¿QUÉ SE ENTIENDE POR PROPIEDAD DE TIERRAS RURALES?

Antes de poder entender el concepto de la propiedad rural debemos reiterar o recordar lo establecido en el Código Civil, respecto al derecho de propiedad en su definición tradicional que, se basa en la enumeración de las principales facultades o atributos que lo integran. Siendo así se puede definir como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar una porción de tierra de uso no urbano.

Una vez comprendida la definición anterior, debemos pasar a comprender que a fin de tener una definición más exacta de la propiedad rural debemos advertir complejidad puesto que, el concepto “*rural*” puede tener varias concepciones; es así que, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) indica a su criterio que, al precisar las competencias de las estrategias rurales se han impuesto dos definiciones conexas:

La primera definición viene a ser de orden económico sectorial, y contiene una identidad o mejor dicho lo establece como una relación entre la economía rural y la economía agrícola, en su sentido más amplio. De allí que, lo rural es todo aquello que sirve para las actividades económicas y complementarias de la agricultura como la transformación de los frutos en productos industrializados no importando la magnitud de la actividad transformadora, pudiendo concluir válidamente afirmando que, la economía rural está determinada por las actividades económicas de la producción agrícola.

La segunda definición, es más formal y toma en cuenta el punto de vista demográfico, el cual está referido al modo de distribución de la población en un determinado espacio geográfico, siendo así, en el marco de esta concepción, estaríamos en un espacio rural cuando en un espacio geográfico hay baja densidad poblacional, población dispersa o población residente en centros poblados de menor tamaño.

Aunque parezca complementarias o relacionadas entre si las definiciones antes indicadas, estas dos concepciones o definiciones no necesariamente se complementan; toda vez que, una apela al objetivo económico y la otra a la cantidad de personas que habitan una determinada área geográfica.

Ahora bien, para ir arribando a comprender la propiedad rural, BALDOVINO (2016), indica que lo rural tiene raíces en dimensiones culturales y políticas. La ruralidad es aceptada como una forma de vida, una cosmovisión y una cultura, normalmente marginal o excluida de las corrientes actuales de desarrollo como las que privilegia por ejemplo la economía urbana; es decir que, la propiedad rural se encuentra ligada a la concepción de la forma de vivir en el área rural independientemente si es por economía o por el solo hecho de un deseo de vivir allí.

En consecuencia, el concepto del derecho de propiedad rural viene a ser el mismo que el de propiedad predial común ya precisado solo con la diferencia que el bien (predio) se ubica en un área o espacio definido como rural.

2.1.7. FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD RURAL EN EL PERÚ

2.1.7.1. Situación anterior a la reforma agraria

Según HERRERA (2017), señala que antes de la reforma agraria, la estructura de la tenencia de la tierra en el Perú, estuvo petrificada por siglos. El 2% de la población poseía el 90% de la tierra. No llegaban a mil familias propietarias del país, que contaba aproximadamente, con 12 millones de habitantes sobre una extensión total de 1'285,216 kilómetros cuadrados, o sea alrededor de 128'522,000 de hectáreas.

El sistema de posesión de la tierra estaba polarizado en dos extremos: grandes propiedades y minifundios. Frente al latifundio avasallador y prepotente con fincas tan grandes como Bélgica, estaba el minifundio con parcelas de apenas por unos cuantos surcos.

Aparte de constituir un bastión de abusos y privilegios inexplicables, el latifundio dio lugar a una excesiva acumulación de riqueza y el poder en manos de unos pocos. Mientras en la costa el latifundio pudo evolucionar de la antigua rutina feudal a la moderna técnica capitalista, el latifundio de la sierra representaba en cambio, el caso de la gran propiedad con empresa minúscula y métodos primitivos. Había exceso de tierras y falta de capitales en la gran propiedad serrana donde el campesino lo hacía todo: su esfuerzo y sacrificio nutrían las rentas de los gamonales.

En estas condiciones, el sector agropecuario se encontraba frenado y obstaculizando el avance de otros sectores de la producción. Era el verdadero lastre del país. Antes de la reforma agraria se calculaba que la mayor parte

de la población, el 62% vivía del trabajo de la tierra, considerando a los campesinos y sus dependientes. Era la actividad económica que proporcionaba mayor ocupación, pero su importancia era muy básica como productora de alimentos y de materia prima para el consumo interno. En los últimos años anteriores a la reforma agraria, el sector agropecuario estuvo en constante declinación. La participación de la agricultura en la formación del producto bruto nacional descendió de 25% en 1950 a 17.4% en 1964 y 13.7% en 1971. La escasez de alimentos de origen nacional contribuiría en aumentar el precio interno de los alimentos a un ritmo superior al promedio del alza del costo de vida e incidió fuertemente en el comercio exterior, creando presiones en la balanza de pagos. Las importaciones de productos agropecuarios tuvieron un crecimiento explosivo. En 1960, el Perú importó 57.5 millones de dólares en alimentos y en 1966 llegó a 129.7 millones de dólares.

2.1.8. REFORMA AGRARIA

Reforma agraria a una política de gobierno la cual se dan medidas económicas y sociales.

En el Perú se entiende por reforma agraria a ciertas políticas de gobierno que comenzarían a implementarse en la década del 60 del siglo pasado, en el primer gobierno Fernando Belaunde Terry, en razón a que en aquel tiempo existía un sistema de producción agraria latifundista; esto es la existencia de grandes fundos y extensiones de terreno propiedad de pocas familias empresarias denominadas haciendas.

En ese contexto es bien sabido también que existía una gran brecha social labor en el sentido que en muchas de las haciendas ocurrían innumerables abusos laborales por parte de los hacendados o también denominados patrones hacia los trabajadores, situación irregular que lindaba con lo delictivo por cuanto incluso ; un gran número de hacendados se atrevían a disponer hasta de la libertad de sus trabajadores pasando por el abuso sexual de sus mujeres sin contar las extenuantes jornadas laborales sin sus correspondientes beneficios legales.

Es así que ante los reclamos sociales el gobierno de turno decidió implementar algunas políticas para disminuir tales abusos y tal concentración de tierras agrícolas en poder de pocas familias.

EN CONSECUENCIA, la reforma agraria empieza a surgir a mediados del siglo XX y en el primer gobierno con el ex presidente Fernando Belaunde Terry donde la finalidad de esta fue la equidad de tierras.

En esta etapa se alzaron las primeras protestas de reforma agraria por los campesinos con la finalidad de que se acaben los abusos del patrón o hacendado hacia su trabajador. Es esta época las protestas desesperadas del campesino no toma mucha fuerza por falta de asesoramiento y poder , ya con el golpe de estado en 1968 por el General Juan Velazco Alvarado hacia el presidente electo Juan Belaunde Terry , la reforma agraria toma fuerza en el año 1969 con la frase muy conocida “campesino el patrón ya no comerá de tu pobreza” , en este periodo se aprobaron diversas leyes entre ellas la expropiación de grandes cantidades de hectáreas de tierra

aproximadamente 9 millones de hectáreas para dárselos a la cuarta parte de la población total rural , la cual afectó el sector agrícola hasta estos últimos tiempos. también se dio la compra forzada de grandes latifundios y su valorización estaban muy por debajo de su precio real; el medio de pago de estas compras fue mediante bonos que hasta estos los últimos años no se terminarían de pagar,

El gobierno de Juan Velasco Alvarado tenía muchas expectativas sobre la reforma agraria y la idea en ese gobierno era erradicar la desigualdad de derechos en el sector agrario y una de las acciones realizadas principal fue el de entregar las tierras de las haciendas a los trabajadores de estas como adjudicatarios conformando cooperativas agrarias de producción en cada ex hacienda que estaban integradas por los mismos trabajadores integradas y dirigidas por los mismos trabajadores

En conclusión, a la luz de las consecuencias actuales de aquellas políticas de gobierno que buscaban las mejoras en el sector agrario podemos advertir que aproximadamente 60 años después no se lograron aquellos objetivos, y prueba de ello es la existencia actuales grandes empresas agrícolas latifundistas que incluso superan las extensiones de las que habían antes de la reforma agraria.

2.1.9. SITUACIÓN DE LA FORMALIZACIÓN CON POSTERIORIDAD A LA DEROGACIÓN DE LA LEY DE REFORMA AGRARIA

El 30 de julio de 1991 se emitió el Decreto Legislativo N°653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, que derogó el Decreto Ley N° 17716 y dispuso culminar las acciones de catastro y titulación para la inscripción de los predios rústicos de todo el territorio nacional que fueron adjudicados en la reforma agraria.

Asimismo, con fecha 13 de setiembre de 1991, se promulgó el Decreto Legislativo N°667, Ley del Registro de Predios Rurales, que reguló el procedimiento aplicable para la formalización de los predios de propiedad del Estado -áreas reformadas- y los de propiedad de particulares -áreas no reformadas.

Mediante la Octava Disposición Complementaria del Decreto Ley N°25902, Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura, del 27 de noviembre de 1992, se creó El Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT, esta entidad fue una institución especializada del Ministerio de Agricultura, que asumió dentro de sus responsabilidades las funciones de la ex Dirección de Tenencia de Tierras y Estructura, el Programa Nacional de Catastro (PROCENAC) e integró el Proyecto Especial de Desarrollo Cooperativo y Comunal (PRODACC).

2.1.10. EL PROYECTO ESPECIAL TITULACIÓN DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL (PETT)

La creación de este programa o también denominado proyecto, como su propio nombre lo indica, tenía como función la de titular predios, es decir formalizar tierras agrícolas a favor de sus poseedores o propietarios que no podían acceder por sus medios a la formalización ya sea por limitaciones económicas o documentales.

Cabe recordar que, este proyecto contó con el apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), iniciándose en el año 1996 y terminando en el año 2006. Sin duda fue un proyecto que usando la normativa emitida para tal fin favoreció en gran manera a la colectividad agropecuaria principalmente de los pequeños agricultores en el Perú. Sobre este particular es menester tomar en cuenta el Decreto Legislativo

667 promulgado el 13/09/1991 (Ley del del Registro de Predios Rurales), uno de los principales instrumentos legales con el cual trabajó el PETT estableció por ejemplo que quien acredite posesión pacífica, pública y continua del predio incluso siendo de un particular a modo de propietario, podía solicitar la inscripción a su favor del derecho de posesión en primer lugar y posteriormente al término del procedimiento la inscripción de propiedad, es decir esta normativa se servía de la figura jurídica de la prescripción para formalizar el derecho de propiedad.

Estos procedimientos ahorraron a los agricultores posesionarios el acudir al Poder Judicial para demandar prescripción adquisitiva de dominio. Cabe tener presente que por la naturaleza legislativa, estos procedimientos no eran aplicables a las tierras de las comunidades campesinas y nativas

Ahora bien, en el año 2003 con la aparición de gobiernos regionales, una de las funciones exclusivas de éstos en materia agraria según inciso n) del artículo 51 de la Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales es la siguiente: “*Promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria, con la participación de actores involucrados...*”.

No obstante, el Ministerio de Agricultura prosiguió con la ejecución del proyecto, siendo que en el año 2007 el PETT fue “*absorbido*” por COFOPRI, dando por finalizada las actividades de este programa o proyecto de titulación.

No obstante, lo antes indicado, es necesario precisar que el 27 de junio de 2008 se emitió el Decreto Legislativo 1089, el cual estableció un “*Régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rurales*”, otorgando un plazo de cuatro (04) años a COFOPRI las competencias para la formalización y

titulación de los predios rurales, plazo que se ha venido ampliando en el tiempo, hasta que en la actualidad COFOPRI ya no tiene tal competencia, siendo ésta de los Gobiernos Regionales, pero con la intervención del Poder Ejecutivo por intermedio del Ministerio de Agricultura como ente rector del proceso de saneamiento de los predios rurales.

En consecuencia, actualmente los Gobiernos Regionales tienen la función de saneamiento y formalización de predios rurales particulares, siendo en el caso del Gobierno Regional de Lambayeque a través de la Gerencia Regional de Agricultura.

CAPITULO V

2.1.11. SITUACION DE LA PROPIEDAD RURAL EN LA REGION LAMBAYEQUE

2.1.11.1. Propiedad rural en la Región Lambayeque

Según nota de prensa emitida por la Gerencia Regional de Agricultura (2019), da cuenta que a dicha fecha, al menos 45496 unidades catastrales (parcelas) faltan por titular en nuestra región Lambayeque; en este orden de ideas, si por ejemplo para comprender la magnitud de la situación consideramos únicamente a cada unidad catastral o parcela con una extensión de 1Ha. estaríamos ante una extensión agrícola de 45496 Hectáreas aproximadamente que en la actualidad no cuentan con la garantía de la seguridad jurídica que otorga el Sistema Nacional de los Registros Públicos, y decimos “*en la actualidad*”, casi un año después con toda seguridad, en tanto la propia entidad ha informado igualmente con

nota de prensa de fecha 07 de noviembre de 2019 lo siguiente: *“Después de diez años se entregan títulos en la región Lambayeque. El Gobierno Regional de Lambayeque a través del Área de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural de la Gerencia Regional de Agricultura, con el compromiso de continuar con los procesos de formalización y titulación de predios rurales, realizaron la entrega de 18 títulos de propiedad rural a agricultores de los distritos de Pítipo y Túcume”*.

En consecuencia, de lo informado por la propia entidad a cargo de la formalización de la propiedad predial rural en nuestra región Lambayeque se puede concluir que en la actualidad, la brecha para el saneamiento y formalización no ha disminuido, pues basta notar que, después de 10 años se han formalizado únicamente 18 parcelas, cantidad que no rebaja al porcentaje estadístico de la brecha de formalización, pues recordemos las 45496 unidades catastrales que faltaban al 08/04/2019 y que restándole las 18 tituladas al 07/11/2019, estamos ante 45478 parcelas pendientes de formalización.

Evidentemente, en los últimos años no se ha tomado en cuenta esta brecha de saneamiento, pues en los últimos 10 años en Lambayeque se han titulado 1.8 parcelas agrícolas por año, el hecho que durante tan largo periodo de tiempo haya existido prácticamente inacción por parte del Estado para reducir dicha brecha nos hace colegir además un desinterés por dicha

problemática por parte de nuestras autoridades con facultades para tomar las riendas de la advertida problemática.

Uno de los factores que han generado tal inacción según lo manifestado por diversos servidores públicos del Gobierno Regional es la falta de asignación de un presupuesto que posibilite desarrollar las labores de formalización y saneamiento; no obstante esto, también es cierto que existe un factor coadyuvante al antes citado, puesto que el propio ente rector a cargo de la formalización de la propiedad rural, es decir el Ministerio de Agricultura y Riego (MINAGRI), manifestó el 21 de febrero de 2019 lo siguiente: *“Viene desarrollando, a través de la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural (DIGESPACR), un taller de formulación de Proyectos de Inversión Pública (PIP), dirigido a funcionarios del área de saneamiento de predios y directores regionales de agricultura de los GOREs. Se trata de fortalecer las capacidades operativas de los Gobiernos Regionales, a fin de que sustenten Proyectos de Inversión Pública, que garanticen un financiamiento para la titulación”*.

Es así que, podemos concluir igualmente que, a la falta de presupuesto, debemos sumar la falta de capacitación en la formulación de Proyectos de Inversión Pública por parte de los funcionarios de las áreas de saneamiento y directores regionales de agricultura.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, es de resaltar que, en nuestra región Lambayeque a finales del año 2019, el Gobierno Regional, a través de la

Gerencia Regional de Agricultura ha firmado por lo menos 02 convenios para formalización y obtención de títulos de propiedad rural, uno con la Municipalidad de Túcume(18/11/2019) y otro con la Municipalidad de Íllimo (26/11/2019), lo cual demuestra una iniciativa, la misma que consideramos debe tener mayor impulso para reducir la brecha de saneamiento y formalización en nuestra región, pues los efectos de reducir esta brecha repercuten en beneficio de la economía familiar de los agricultores beneficiados, con impacto en la economía local pues al ser una parcela un activo económicamente hablando, coincidimos plenamente con la tesis del reconocido economista peruano Hernando de Soto, quien en su libro *“El Misterio de Capital”* sostiene que, los activos inscribibles deben acceder a la formalización y más concretamente al Registro Público ya que a falta de un sistema de derechos de propiedad bien definido para que se elimine la informalidad de los activos resultará en una mayor y mejor distribución del poder y la riqueza.

Como evidencia del poco interés de la entidad para reducir la brecha en la formalización de la propiedad agraria, podemos citar que un total de 489 proyectos han sido considerados en la Cartera de Inversiones del Programa Multianual 2020-2022 del Gobierno Regional de Lambayeque. Esto de acuerdo al reporte consolidado por la Oficina Regional de Programación Multianual de Inversiones-OPMI del GORE Lambayeque publicado en la página web: www.regionlambayeque.gob.pe, debiendo precisarse que al 02/01/2020 según la misma entidad, en relación a la etapa del ciclo de

inversiones, 190 proyectos se encuentran en ejecución, 159 en formulación y evaluación y 240 a nivel de idea. Ahora bien, con la misma información publicada por la entidad, el saldo programable es de S/. 11,916,300,659. Es decir, la programación del monto de inversiones para el 2020 es de S/. 2,287,624,930, para el 2021 S/. 6,066,874,445 y para el año 2022, alcanzaría los S/. 3,444,297,114. Los proyectos de inversión están referidos a las funciones de salud, saneamiento, educación, agropecuaria, pesca, turismo, energía, transportes, comunicaciones, ambiente, orden público y seguridad, comercio, planeamiento de gestión y reserva de contingencia, y vivienda y desarrollo.

En este sentido, y teniendo en cuenta esta información, es de advertirse que no se ha tomado en cuenta en primer orden la brecha en la formalización de la propiedad agraria o rural, a pesar del evidente cuantioso presupuesto con el que cuenta la entidad para sus proyectos de inversión.

En este orden de ideas es importante tener en cuenta los instrumentos legales o jurídicos necesarios para la acceder a la formalización independientemente de las entidades a cargo de desarrollarlas, siendo de entre los principales la seguridad jurídica que otorga el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). En este sentido, es importante tener presente la naturaleza de nuestro Sistema Nacional de los Registros, su relación con el derecho de propiedad predial y los efectos de esta relación.

2.1.12. BRECHA DE SANEAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE PROPIEDAD RURAL EN LA REGION LAMBAYEQUE

Como ya se ha indicado anteriormente, el propio Gobierno Regional de Lambayeque a través de la Gerencia Regional de Agricultura dio cuenta que al 08/04/2019, al menos 45496 unidades catastrales (parcelas) faltan por titular en nuestra región Lambayeque; sin embargo, el Plan Estratégico Institucional 2019-2022 del Gobierno Regional de Lambayeque, no ha contemplado entre sus objetivos estratégicos institucionales la disminución de la brecha de saneamiento o formalización de la propiedad agrícola o rural.

No obstante, lo antes dicho, el Gobierno Regional de Lambayeque, ha contemplado esta brecha, dentro del Objetivo Estratégico Institucional denominado: *“Mejorar la productividad de los sectores productivos del departamento de Lambayeque”* (Código: OEI.07), pues en dicho Objetivo Estratégico Institucional se ha considerado una Acción Estratégica Institucional (AEI) denominada: *“Saneamiento físico legal de la propiedad agraria del departamento de Lambayeque”* a cargo de la Gerencia Regional de Agricultura.

Ahora bien, si hacemos una percepción ligera al parecer el GORE Lambayeque estaría en efecto tomando en cuenta esta problemática, pero en la realidad definitivamente no se es tal, por cuanto basta leer la Ficha Técnica del Indicador del PEI respecto al saneamiento físico legal de la propiedad agraria en Lambayeque para darnos cuenta que el rango de prioridad es el quinto de ocho, es decir, se viene corroborando nuestra hipótesis cuando advertimos poco interés por reducir la brecha.

Para mayor certeza de lo antes expuesto, nos remitimos a las Fichas de Indicadores de Acciones Estratégicas Institucionales del OEI.⁰⁷ respecto al Saneamiento físico legal de la propiedad agraria de la Región Lambayeque se ha considerado como nombre del indicador: “*Numero de predios rurales titulados*”, y como logros esperados para los años 2019-2022 lo siguiente:

<i>Año de gestión</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>
<i>Predios rurales a sanear física y legalmente</i>	<i>500</i>	<i>800</i>	<i>1000</i>	<i>780</i>
<i>Total:</i>				<i>3080</i>

Cabe precisar que en la propia ficha de indicadores el GORE Lambayeque si ha considerado una cantidad de 45,000 predios faltos de saneamiento físico legal, pero únicamente han considerado sanear o formalizar 3080 predios rurales, una vez más estamos ante la falta de intención de reducir la brecha; esto dicho sin perjuicio que según nota de prensa de fecha 07 de noviembre de 2019 la Gerencia Regional de Agricultura comunicó lo siguiente:

“Después de diez años se entregan títulos en la región Lambayeque. El Gobierno Regional de Lambayeque a través del Área de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural de la Gerencia Regional de Agricultura, con el compromiso de continuar con los procesos de formalización y titulación de predios rurales, realizaron la entrega de 18 títulos de propiedad rural a agricultores de los distritos de Pítipo y Túcume” (Subrayado y resaltado nuestro).

En consecuencia, si se proyectó sanear 500 predios el año 2019 y solo se han saneado 18 en dicho año, el problema es grave y con la amenaza de subsistir hasta después del año 2022 pues comparando con los 45478 predios rurales que faltan sanear física y legalmente, no se aprecia intención de solucionar la brecha de saneamiento físico legal de la propiedad agraria en la región Lambayeque, pues el propio Gerente Regional de Agricultura mediante Nota de Prensa de fecha 20/02/2020 indicó:

“La problemática en el sector es muy grande y no se resolverá a corto plazo (...) es necesario que los agricultores se asocien y formalicen para obtener sus títulos de propiedad rural, así tendrán muchas posibilidades de acceder a los diferentes programas del Estado”.

2.1.13. PRESUPUESTO PÚBLICO PARA SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD RURAL

Los gobiernos regionales recibieron un presupuesto de 19 millones 886,344 soles para la titulación de predios agrarios y de comunidades en el 2020, según reporte del Centro Nacional de Planeamiento Estratégico (CEPLAN). La Dirección General del Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural, es consciente que los resultados de años anteriores no han sido los esperados razón por la cual debe existir mayor coordinación los Gobierno Regionales las acciones necesarias para el cumplimiento de las metas propuestas a futuro considerando que no existe escasez presupuestaria para fines de saneamiento y formalización de la propiedad predial agraria.

Ahora bien, del presupuesto asignado a los Gobiernos Regionales tengamos en cuenta para el caso del GORE Lambayeque, aún si cubriera las expectativas propuestas en el Plan Estratégico Institucional que como ya lo hemos advertido, no reduciría significativamente la brecha de saneamiento y formalización predial rural en la región. Hecha la aseveración antes indicada, consideramos tocar un aspecto básico y lógico respecto al asunto presupuestario en nuestro país, para mayor ilustración en los siguientes términos simples a modo de ejemplo:

Según la LEY N°29465, LEY DE PRESUPUESTO DEL SECTOR PÚBLICO PARA EL AÑO FISCAL 2010, se aprobó el Presupuesto Anual de Gastos por el monto de S/. 81 857 278 697,00 (OCHENTA Y UN MIL MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE Y 00/100 NUEVOS SOLES), que comprende los créditos presupuestarios máximos correspondientes a los pliegos presupuestarios del Gobierno Nacional, los gobiernos regionales y los gobiernos locales, agrupados en Gobierno Central e Instancias Descentralizadas, conforme a la Constitución Política del Perú.

Según el DECRETO DE URGENCIA N° 014-2019. QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO DEL SECTOR PÚBLICO PARA EL AÑO FISCAL 2020. Se aprobó el Presupuesto Anual de Gastos para el Año Fiscal 2020 por el monto de S/. 177 367 859 707,00 (CIENTO SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SIETE Y 00/100 SOLES), que comprende los créditos presupuestarios máximos correspondientes a los pliegos presupuestarios del

Gobierno Nacional, los Gobiernos Regionales y los Gobiernos Locales, agrupados en Gobierno Central e instancias descentralizadas, conforme a la Constitución Política del Perú.

No es necesario hacer muy profundos análisis económicos o sociológicos para advertir que hace diez (10) años, contábamos con un presupuesto público nacional menor al 50% del actual, que la población nacional no se ha duplicado y que las brechas sociales que afectan la productividad del país entre las que se encuentran la brecha de saneamiento agrario no ha disminuido y por el contrario ha aumentado aún más.

En este orden de ideas, surge la interrogante: *¿Por qué si contamos con el doble de presupuesto de hace 10 años no ha reducido la brecha de saneamiento agrario?* Definitivamente este trabajo busca advertir que no es un problema de falta de presupuesto el problema del saneamiento rural, si no de falta de interés para reducir tal brecha por parte de nuestras autoridades; pues existe el marco normativo adecuado, existen las instituciones públicas con sus funciones claras y precisas como los Gobiernos Regionales en el campo operativo para el saneamiento, SUNARP en el campo técnico jurídico para brindar la seguridad jurídica para el derecho de propiedad rural y las Municipalidades que pueden brindar el apoyo necesario entre otras entidades.

CAPITULO VI

2.1.14. LA PROPIEDAD Y EL REGISTRO EN RELACIÓN CON LA SEGURIDAD JURÍDICA

Desde siempre, los individuos han buscado tener la tranquilidad en su vivir, siendo esta condición fundamental para lograr el bienestar del clan o tribu; uno de aquellos elementos que lograba la tranquilidad sin dudas era la seguridad que tenían de no ser invadidos en su territorio de dominio por personas no deseables, o en su defecto tener el debido poder disuasivo para no ser violentados, asimismo el hecho de gozar de la debida protección a cargo de sus líderes o gobernantes.

Con el transcurrir del tiempo, mientras la forma de convivencia humana fue variando, estableciéndose determinadas formas de gobierno como la creación de los Estados, con sus respectivos ordenamientos jurídicos la búsqueda por la tranquilidad como producto de la seguridad no ha variado en lo sustancial, sin embargo, la forma o modo de garantizar la seguridad si ha variado considerablemente, también por razones de desconfianza o malas intenciones de los individuos.

En este sentido, y teniendo en cuenta el tema que nos ocupa es necesario advertir los mecanismos o procedimiento que el estado peruano ha creado y establecido a través del tiempo para procurar la seguridad jurídica a favor del derecho de propiedad y particularmente a la propiedad predial.

Ahora bien, la seguridad jurídica es consustancial a todo deber que tiene un Estado para con su población y muy en especial en favor del sector más vulnerable y ello con la finalidad de ir disminuyendo las brechas de desigualdades sociales aun existentes en el Perú.

2.1.14.1. ¿QUE ES LOS REGISTROS PÚBLICOS?

El registro público es un registro jurídico y que tiene como una de sus características principales la de publicitar hechos, actos, contratos, situaciones jurídicas, etc., que producen fe plena respecto de terceros. Toda vez que sus efectos son oponibles erga omnes. El registro de seguridad jurídica busca por sobre todas las cosas, brindar información a terceros, a particulares sobre actos jurídicos de relevancia.

2.1.14.2. EVOLUCIÓN REGISTRAL EN EL PERÚ

Con la dación de la Ley del 02/01/1888 se creó en el Perú el Registro de Propiedad Inmueble, siendo esto el inicio de lo que sería posteriormente un sistema integrado tal cual es hoy. Es preciso indicar que con la dación de esta ley se procuró facilitar la el conocimiento público de los derechos de propiedad y sus relativos como por ejemplo los gravámenes para lograr la tutela efectiva de los derechos y la seguridad jurídica de los mismos, creándose posteriormente otros registros como el Mercantil, el de Personas Jurídicas, de Testamentos, de Declaratoria de Herederos (Sucesión Intestada) entre otros.

No obstante, lo antes dicho, debe tenerse presente que a la dación de la citada norma ya existía una especie de registro público como los de censos y capellanías de 1575 los cuales se remontan al siglo XVI del virreinato.

Desde la aparición del Registro de Propiedad Inmueble mas conocido antiguamente como RPI ha evolucionado la forma de la publicidad de los derechos registrados los cuales han marcado épocas muy distintivas como

por ejemplo el soporte físico de los documentos o partidas registrales; estos cambios son producto de la misma evolución tecnológica de la sociedad, así podemos ver el soporte tecnológico actual contra el soporte en papel de las partidas registrales cuando se anotaban los asientos registrales en libro denominados “*tomos*” o en tarjetas únicas algo más estructuradas denominados “*fichas*”.

Los cambios y modificaciones antes descritos definitivamente han incrementado su nivel de estructuración con mayor precisión y garantía; pues cuando comenzó el Registro Público en el Perú por allá en el año 1888; se anotaban los asientos registrales de puño y letra a cargo del registrador o de un amanuense siempre con la responsabilidad del registrador y tuvo que pasar más de 60 años para pasar al uso de la máquina de escribir con un procedimiento de inscripción más mecanizada pues con el uso de las máquinas de escribir en el registro aparecen las fichas, para finalmente pasar al uso de las computadoras y las partidas creadas en formato electrónico y garantizando su soporte en la ciencia informática. Es fundamental también tener en cuenta que la evolución del proceso registral en el Perú, se debe sobre todo a la al interés y la necesidad por promover el acceso universal a los registros públicos por parte de cualquier persona con el fin de posibilitar su desarrollo del proyecto de vida como en el caso de la propiedad predial rural que nos ocupa en el presente trabajo y que implica la dinamización por ejemplo de la economía familiar de los

agricultores que necesitan formalizarse justamente para acceder a los beneficios que son subsecuentes a la formalización.

Otro hito importante en la evolución de los Registros Públicos o lo que hoy llamamos Sistema Registral es que, el 18 de junio de 1980 se emitió la Ley Orgánica de la Oficina Nacional de los Registros Públicos – ONARP (D.L. N°23095), en la que, se garantizó el derecho a la segunda instancia, creándose el Tribunal Registral.

Finalmente en el año 1994, mediante Ley N°26366 de fecha 14/10/1994 se creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, constituyéndose la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) como el ente rector y normativo del nuevo sistema creado; esta norma tiene por finalidad mantener y preservar la unidad y coherencia de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, modernización, integración de la función y procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

2.1.14.3. LOS REGISTROS PUBLICOS (SUNARP) COMO INSTRUMENTO DE SEGURIDAD JURÍDICA

La SUNARP tiene entre sus principales responsabilidades brindar el servicio registral y que este llegue cada vez a más personas, adviértase que este registro no solo es exclusivo para nacionales sino también para extranjeros, por ejemplo, si un coreano compra un predio inscrito en

SUNARP, este extranjero tiene el derecho a inscribirse como propietario al igual que un nacional.

En el caso del Registro de Predios, la seguridad jurídica de un predio, se remite también a la base o información gráfica que represente la realidad que se está registrando, tal como se dibuja en el territorio, con la salvedad que existen aún predios que no se inmatricularon con una base gráfica, pues antiguamente no era obligación esta información, lo cual poco a poco se viene subsanando. Es así que se trata de minimizar las contingencias por superposiciones duplicidades de partidas registrales que pueden ocasionar inseguridad jurídica.

2.1.14.4. LOS REGISTROS PUBLICOS (SUNARP) COMO INSTRUMENTO QUE FORTALECE LA ECONOMÍA

Según la revista institucional de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, denominada FUERO REGISTRAL (2011), indica que, con un adecuado y eficiente servicio registral minimizaría los problemas de duplicidad de partidas, inexactitudes registrales y en consecuencia se evitaría conflictos jurídicos entre los usuarios del sistema registral, desarrollándose los actos jurídicos relativos a las actividades inmobiliarias sin ningún riesgo. En tal sentido, el sistema registral y más precisamente el registro de predios en el cual se encuentran comprendidos los predios rurales materia del presente trabajo tiene una gran responsabilidad de estructurar y sistematizar adecuadamente los servicios registrales inclusive utilizando la tecnología para la interconexión con otras

entidades públicas o privadas para el acceso a la información registral y celebrar actos jurídicos sin ningún riesgo conforme lo exige el mercado y la sociedad actual.

2.1.1. LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Para SOBERON (2014), señala que el derecho registral es el conjunto de normas que se encarga de velar por la adecuada y correcta publicidad de un derecho. En cuanto al derecho de propiedad sabemos que lo que más importa es la oponibilidad de este derecho. Este principio protege al propietario inscrito frente a otros que pretendieran menoscabar su derecho ya ganado mediante un acto jurídico, en consecuencia, este principio de publicidad implica que nadie puede desconocer lo que el registro publicita, constituyéndose en una presunción *iure et de iure*.

Por otro parte, existen otros principios que nacen con la inscripción, como los de legitimación, prioridad, legalidad (también llamado principio de calificación registral), tracto sucesivo, fe pública registral, prioridad preferente, prioridad excluyente y otros que se mencionan en la doctrina. Estos principios otorgan seguridad jurídica al titular del derecho inscrito por lo que el Estado y las normas vigentes deben resguardarlos.

Lo contenido en el asiento registral que se encuentra en una partida electrónica, ficha o en todo caso en un tomo se presume válido y produce sus efectos mientras no se declare nulo, sea declarado o se rectifique posteriormente. En virtud de este

principio registral, para que el titular de la propiedad pierda su derecho, ello debe constar en una sentencia judicial que declare a este último como inválido o nulo, la sentencia judicial debe estar sustentada en resolución firme con calidad de cosa juzgada para poder ingresar al Registro Público y cambiar la titularidad que este publicita.

El Registro de Predios que publicita los derechos de propiedad inmobiliaria, se constituye por el sistema de folio real. Este sistema recogido del derecho hipotecario español implica que se abrirá una partida para cada inmueble que se inmatricula en el Registro. Con este sistema los inmuebles pueden ser debidamente identificados y verificados por los actuales y antiguos propietarios.

Se puede ver asimismo si el inmueble ha sido materia de alguna contienda judicial, hipotecado o que existen anomalías por subsanar. Respecto a estos últimos casos el abogado que se encargue de efectuar la compra de una propiedad debe hacer un examen obligatorio de la partida del inmueble con la finalidad de advertir cualquier situación que podría generar un perjuicio a los intereses de su cliente.

En consecuencia, el derecho de propiedad no es absoluto, tiene límites y limitaciones, por eso es muy importante revisar si el inmueble tiene restricciones a su uso, por ejemplo, en muchos casos los inmuebles se encuentran en una zona que constituye patrimonio cultural, zona restringida, área natural protegida, etc. lo cual hace que el derecho de propiedad del titular esté condicionado a construir bajo ciertas limitaciones.

También existen las restricciones convencionales al derecho de propiedad como lo son aquellos acuerdos que realizan los particulares para afectar uno o algunos de los atributos del derecho de propiedad; no obstante esto, conforme a un precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral, las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender de manera absoluta relativa ni temporal los atributos de enajenación o gravámenes del bien, salvo que la ley lo permita, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.

Por otro lado, debe tenerse presente las facultades jurisdiccionales del Poder Judicial por existe Igualmente la posibilidad de una restricción por mandato judicial, como por ejemplo la imposición de una servidumbre de paso previo proceso judicial.

En todos los casos de limitaciones o restricciones al derecho de propiedad debe tenerse en cuenta la importancia de su inscripción, pues como ya se ha mencionado, la inscripción otorga seguridad jurídica al titular de un derecho; este derecho le brinda oponibilidad frente a terceros publicitando que el derecho está vigente incluso cuando un tercer adquirente o acreedor decida ingresar al registro posteriormente.

PROBLEMÁTICA ADMINISTRATIVA PARA FACILITAR EL ACCESO DE LOS PREDIOS RURALES AL REGISTRO DE PREDIOS (SUNARP) EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE

Como ya se ha indicado en líneas anteriores el Estado Peruano ha desarrollado reiterados intentos de favorecer al campesinado específicamente en el acceso a la

formalización o saneamiento de sus predios agrícolas lo cual se traduce precisamente en facilitarles la seguridad jurídica al lograr la inscripción de su derecho de propiedad en los Registros Públicos. En la actualidad, el MINAGRI a través de la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural (DIGESPACR) es el ente rector que promueve la Titulación de Tierras en el Perú.

Según el Decreto Supremo N°009-2017-MINAGRI Cabe tener presente sobre este aspecto importante que, la función de saneamiento, formalización o titulación está a cargo de los Gobiernos Regionales por intermedio de las Direcciones Regionales Agrarias, siendo uno de los instrumentos jurídicos para lograr dicho fin el Decreto Legislativo N°1089 “*Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales*” y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N°032-2008-VIVIENDA y sus modificatorias.

En la Región Lambayeque, lamentablemente no se ha desarrollado en los últimos años una eficiente labor sobre este aspecto, debiéndose también a la tardía transferencia de funciones de COFOPRI al Gobierno Regional, pues recién en el año 2018 mediante Resolución Ministerial N° 051-2018-VIVIENDA se declaró concluido el proceso de efectivización de la transferencia al Gobierno Regional del Departamento de Lambayeque, de las competencias de la función específica prevista en el literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867 “*Ley Orgánica de Gobiernos Regionales*”, relacionadas a la transferencia de funciones sectoriales del Ministerio de Agricultura y Riego, que se refiere a promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria, con la

participación de actores involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las comunidades campesinas y nativas.

En consecuencia, es evidente que ha existido un proceso de transferencia de funciones el cual hace evidenciar un retraso en la formalización y saneamiento de la propiedad agraria hasta el año 2018, sin embargo a partir del año 2019 no se evidencia ninguna causal para no implementar una agresiva política de saneamiento agrario en la Región Lambayeque como la que se puede apreciar claramente en otras regiones como Ica y La Libertad por solo citar 2 ejemplos por ser ambas de la costa al igual que Lambayeque.

Es menester mencionar que el Gobierno Regional de Ica incluso ha implementado un Programa Regional de Titulación de Tierras (PRETT) que viene incluso publicitando en su página web los procedimientos para que los administrados puedan conocer hacer sus gestiones de manera directa incluso a través del sitio web de videos YouTube informa y capacita a la población que necesita el saneamiento de sus predios, situación que no ocurre con el Gobierno Regional de Lambayeque.

Por otro lado, el Gobierno Regional de La Libertad ha implementado la Gerencia Regional de Administración y Adjudicación de Terrenos, siendo que, al crear una gerencia de este tipo se evidencia un interés mayor sobre la problemática de la brecha de saneamiento agrario, pues igualmente que el Gobierno Regional de Ica también publicita sus funciones y procedimientos a través de su propio sitio web, situación que no ocurre con nuestro Gobierno Regional de Lambayeque.

Contrario a los dos ejemplos antes citados, cuando los agricultores necesitados de saneamiento de sus predios visitan la oficina del Área de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural de la Gerencia Regional de Agricultura ubicado en calle Los Gladiolos N°156 Urb. Los Parques-Chiclayo, se encuentran a la entrada de la misma con un letrero muy singular que transcribimos a continuación:

“Al público en general: La titulación y rectificación de área de predios rústicos no se realizará de forma individual sino se iniciará de oficio y de forma masiva previa programación por parte de la entidad”.

De lo leído en el anuncio al parecer se podría advertir que la Entidad estaría realizando saneamiento y formalización de la propiedad agrícola de manera masiva, sin embargo, a la luz de los resultados esto no es así, pues como ya lo hemos indicado en líneas anteriores que apenas han titulado 18 predios en 10 años y lo más grave es que, al indagar por la mencionada programación de titulación masiva por parte de la entidad la respuesta es siempre: “No hay presupuesto”.

En consecuencia, el indicado aviso en la práctica quiere decir: “*No atenderemos sus pedidos de saneamiento admirativamente si no hasta que a la entidad programe un saneamiento masivo*”, situación no por ahora no hay esperanza de cumplimiento por falta de presupuesto, que en la práctica podemos traducir en falta de interés para gestionar presupuesto para tal fin.

Al no tener la facilidad de sanear sus predios administrativamente, los agricultores deben recurrir a la vía judicial para lograr su tan ansiado saneamiento o formalización asumiendo cuantiosos gastos en ingenieros y abogados, tasas

administrativas para obtener los requisitos que exige la ley para luego interponer la demanda que también le significaría costos procesales cuantiosos que la mayoría de agricultores no pueden pagar pues están más involucrados en su economía de subsistencia que sumado a la informalidad es un problema social muy serio.

Uno de los requisitos necesarios para los agricultores que pueden con mucho esfuerzo económica interponer su demanda judicial para lograr el saneamiento de sus predios es la visación de los planos de su terreno a sanear por parte de las autoridades administrativas pertinentes como lo son la Gerencia Regional de Agricultura y la Municipalidad Distrital en la que se ubica el predio. Sobre este particular hemos creído pertinente mostrar el caso del Sr. Miguel Salazar Gonzales, quien cuenta con 89 años de edad y que desea sanear su predio de agrícola que ha trabajado desde su juventud ubicado en el sector Chacupe a escasos 1000 metros aproximadamente de la vía de evitamiento de Chiclayo.

Es el caso que con fecha 15/07/2019 (Registro N°7155) solicitó a la Municipalidad Distrital de La Victoria la visación de los planos de su terreno siendo que a los 10 días hábiles fue atendida su solicitud, obteniendo la visación de sus planos y memoria descriptiva, previo pago por derecho de trámite asequible a su economía.

Sin embargo, situación lamentablemente diferente sucedió con la Gerencia Regional de Agricultura para la misma gestión, respecto de la cual se entiende que es la entidad con la especialización y competencia pertinente en materia agraria a través del Área de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural, pues el Sr. Salazar por intermedio de su apoderado (ya que por su avanzada edad le era muy difícil hacer las gestiones personalmente) solicitó la visación de sus planos con fecha

25/09/2019 pagando su derecho de trámite de S/.65.60 (Registro N°3355693-0), siendo que con fecha 01/10/2019 se le requirió el pago de un derecho por inspección ocular, es decir que ya podemos apreciar una deficiencia en la orientación al usuario pues no se le indicó que debería pagar otro derecho adicional al derecho de trámite; no obstante esto y luego de realizado el pago el 04/10/2019 por la suma de S/.265.70 y haberse llevado a cabo la inspección ocular el 09/10/2019, la Dirección Regional de Agricultura visó los planos del atribulado agricultor de 89 años de edad el 07/02/2020, es decir no solo es lo cuantioso de los pagos exigidos sino la demora para un trámite tan sencillo pues la citada entidad especializada demoró casi cinco (5) meses para atender la solicitud tan simple como la de visación de planos de un usuario de 89 años de edad.

Ahora bien, este agricultor tendría que iniciar un largo y costoso proceso judicial para lograr el saneamiento de su terreno; aquí pues un ejemplo de la cruda realidad que padecen los pequeños agricultores para lograr el saneamiento de su propiedad que por las leyes se encuentra garantizada, pero en la práctica es un “*vía crucis*”.

De las constantes entrevistas e indagaciones con servidores públicos del Gobierno Regional de Lambayeque, se ha podido determinar que no existe una agresiva política de saneamiento agrario por no contarse con un presupuesto adecuado para solventar los costos que demandaría implementar los procedimientos de saneamiento de la propiedad agraria.

A lo antes expuesto, debe sumarse además el problema de la corrupción existente en la Dirección Regional de Agricultura advertido y reconocido por el propio Gerente Regional de Agricultura ante el Consejo Regional en sesión extraordinaria

de fecha 17 de febrero de 2020 quien aceptó que existe corrupción en su sector, detallando que han descubierto “*hurtos sistemáticos relacionados a los pagos que hacen los usuarios por derecho de inspección ocular*” a cargo del Área de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural.

En tal sentido, podemos advertir un grave problema de atención a los usuarios al punto que el propio Gerente Regional de Agricultura admita la existencia de servidores corruptos en su dependencia ante el pleno del Consejo Regional; es decir podemos evidenciar claramente una deficiente atención a los agricultores que buscan sanear o formalizar sus propiedades.

2.1.2. LA IMPORTANCIA DEL REGISTRAR LA PROPIEDAD PREDIAL

En el Perú el registro público relacionado a la propiedad predial aparece con el registro de la propiedad inmueble (RPI) a finales del siglo XIX estableciéndose la inscripción de los predios cada cual en una partida registral (folio real es decir cada predio generaba una partida registral) en la práctica se iniciaba la inscripción en unos cuadernos denominados tomos y que a sus hojas se le denominó folios razón por la cual podemos ver o escuchar por ejemplo “El predio se encuentra inscrito en el asiento 1 folios 4 del tomo 5” eso significa que el funcionario(registrador publico) anotó el predio en un folio de ese tomo . posteriormente cada partida registral paso a un sistema de fichas y en la actualidad se ha estructurado el sistema de partidas electrónicas en las que consta obviamente de ser el caso los antecedentes del predio si es que estuvo inscrito previamente en un tomo o en una ficha.

Ahora bien, la importancia de registrar un predio en el registro público radica principal en otorgar la publicidad del derecho de propiedad respecto al predio

registrado así como otorgar o garantizar la seguridad jurídica a los actos jurídicos relacionados o tocantes al predio, así por ejemplo un propietario que cuente con su predio inscrito puede garantizarle a un comprador la seguridad de que él es el propietario porque así lo establece la ley. contrario sensu quien haga negocios o celebre actos jurídicos con quien dice ser propietario sin acreditar tal derecho en el registro público corre un alto riesgo de tener problemas ya que la ley garantiza el tráfico jurídico para los predios inscritos en el registro público. en ese sentido se advierte pues que la importancia de registrar un predio o que el predio se encuentre inscrito radica en eliminar los riesgos en las transacciones o actos jurídicos tocantes a los predios y así facilitar una economía dinámica entre los propietarios y la producción agraria respecto a los predios rurales lo cual es materia del presente trabajo.

dicho esto la importancia de registrar tu predio conlleva múltiples beneficios entre ellos acceder a un crédito en el sistema financiero, otorgando en garantía el predio, otro beneficio sería en que al momento de hacer una compra venta del predio este acorde al costo real y no por debajo de su costo .

CAPITULO VII

3.1. METODOLOGÍA

3.1.1. TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACION

3.1.1.1. Tipo de investigación:

Teniendo en consideración, las acciones clave del objetivo general y los objetivos específicos podemos decir que esta investigación es de tipo descriptiva, que comprende la recolección de datos para probar hipótesis o responder preguntas referentes a la situación objeto del estudio.

La investigación descriptiva se encarga de precisar puntualmente las características de la población que está estudiando. Esta metodología se centra más en describir una situación en lugar de explicar el porqué del sujeto de investigación, es decir que, se describe o narra una situación existente y no muy conocida que debe ser y tomada en cuenta y atendida.

3.1.1.2. Diseño de investigación:

El diseño de investigación es el plan o estrategia que se desarrollará para obtener la información que se requiere en la investigación; o el plan que se sigue para indagar y recabar las respuestas a las situaciones advertidas.

Los diseños metodológicos pueden ser de dos tipos: “*bibliográficos*” y “*de campo*”. El primero, dado “*cuando los datos a emplear* han sido ya recolectados por otros investigadores y son conocidos mediante sus informes, artículos o libros correspondientes”; mientras que, en el segundo caso, los datos e información necesarios o de interés se recogen en forma

directa es decir “*face to face*”, *mediante el trabajo concreto del investigador y su equipo*”.

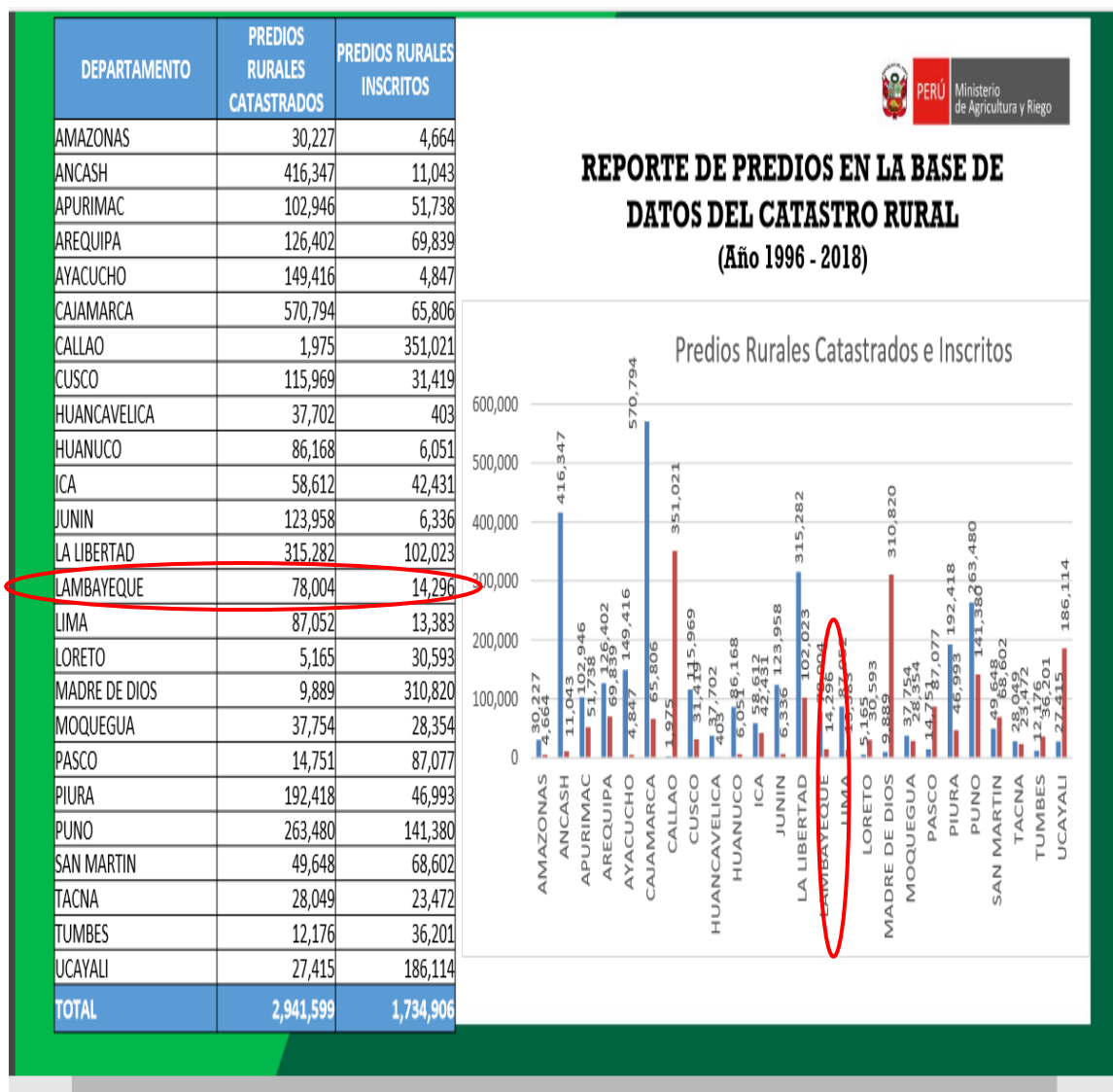
En consecuencia, esta investigación ha comprendido la ejecución de entrevistas, encuestas, indagaciones, consultas a servidores públicos y ciudadanos usuarios del servicio de saneamiento y revisión de documentos públicos principalmente, y por ende es una investigación descriptiva que involucra carácter bibliográfico y de campo, lo cual evidentemente no contiene acción experimental.

3.1.1.3. Población muestra y muestreo

La población materia de estudio en el presente trabajo es cuantiosa pues se refiere a todas las parcelas agrícolas ubicadas en la Región Lambayeque que no se encuentran saneadas o formalizadas, siendo que la autoridad competente para ello ha informado de más de 45000 unidades agrícolas que integran esta brecha social de producción.

En este sentido, nuestra muestra y muestreo se remite a la cantidad de parcelas agrícolas que han accedido al saneamiento y formalización durante los últimos 10 años en la región Lambayeque, que han sido únicamente 18 parcelas, consecuentemente esta muestra ha servido para hacer inferencias (generalizar coherentemente) la problemática en la población materia de estudio que viene a ser las más de 45000 parcelas agrícolas informales existentes en la región Lambayeque.

3.1.1.4. Estadísticas de Predios en la Base de Datos del Catastro Rural (Año 1993- 2018)



3.1.1.5. Titulación de predios catastrados en el transcurso de los años

DEPARTAMENTO	AÑO							TOTAL GENERAL
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
AMAZONAS	624	1,085	188	1,919	276	27	33	4,152
ANCASH	776	471	1,459	270	1,135	88	129	4,328
APURIMAC	696	1,858	4,634	640	533	282	1,798	10,441
AREQUIPA	234	229	617	505	178	183	88	2,034
AYACUCHO	102	98	1,024	2,553	2,242	876	3,158	10,053
CAJAMARCA	583	3,975	3,718	1,749	2,405	607	1,218	14,250

PERÚ Ministerio de Agricultura y Riego

AVANCE EN LA

3.1.1.6. Avance de titulación durante los últimos 10 años en nuestra región

Lambayeque

AVANCE EN LA TITULACIÓN GORE - PREDIOS TITULADOS								
DEPARTAMENTO	AÑO						TOTAL GENERAL	PERÚ Ministerio de Agricultura y Riego
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
AMAZONAS	559	1,482	926	497	847	273	31	4,615
ANCASH	2,410	887	5	350	1	311	208	4,172
APURIMAC	2,305	660	2,842	1,595	499	111	503	8,515
AREQUIPA	44	99	34	24	12	182	195	590
AYACUCHO	685		849	205	3,491	943	906	7,079
CAJAMARCA	4,537	388	2,017	1,403	1,574	9	490	10,418
CUSCO	2,647	604	1,035	133	1,503	328	376	6,626
HUANCAVELICA	1,291	1,245	1	3,114	484	1,503	849	8,487
HUANUCO	1,125	4,104	2,993	6,382	1,279	3,691	572	20,146
ICA	15	190	124	300	447	351	290	1,717
JUNIN	83	2,808	2,661	1,461	535	1,833	798	10,179
LA LIBERTAD		13,127	4,534	5,935	4,285	4,924	7,459	40,264
LAMBAYEQUE	67	47	86	5	2		7	214
LIMA	0	22	21	0	0	0	0	43
MADRE DE DIOS	0	0	0	0	0	0	2	2
MOQUEGUA	803	640	148	359	124	117	470	2,661
PIURA	0	0	0	758	1,029	455	2,771	5,013
PUNO	1	196	11,747	4,189	3,106	2,118	608	21,965
SAN MARTIN	3,174	6,739	6,118	14,710	4,692	1,893	716	38,042
TACNA	0	0	0	46	35	0	0	81
UCAYALI	0	1,622	1,298	2,469	1,439	481	232	7,541
Total general	19,746	34,860	37,439	43,935	25,384	19,523	17,483	198,370

AVANCE EN LA TITULACIÓN GORE - PREDIOS INSCRITOS

DEPARTAMENTO	AÑO							TOTAL
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	GENERAL
AMAZONAS	112	439	625	404	283	135	0	1,998
ANCASH	225	7	2	212	1	39	72	558
APURIMAC	24	185	1,795	180	256	1,218	34	3,692
AREQUIPA	16	21	24	31	3	0	0	95
AYACUCHO	1	678			3,006	683	573	4,941
CAJAMARCA	258	315	1,221	2,032	915	941	189	5,871
CUSCO	2	1,745	374	474	718	221	457	3,991
HUANCANELICA		0	0	0	0	1	0	1
HUANUCO	15	1,442	4,623	3,425	741	327	895	11,468
ICA		22	10	12	157	233	177	611
JUNIN	2	1,676	1,026	2,928	152	627	1,904	8,315
LA LIBERTAD		13,078	3,574	4,926	4,273	5,679	6,109	37,639
LAMBAYEQUE	5	9	0	0	1	0	3	18
MADRE DE DIOS	0	0	0	0	1	0	1	2
MOQUEGUA	15	109	3	274	11	1	108	521
PASCO	0	0	0	1	0	0	0	1
PIURA	0	0	1	0	0	29	27	57
PROV.CONST.DEL	0	0	0	0	0	1	1	2
PUNO	64	83	10,240	2,670	1,106	918	1	15,082
SAN MARTIN	1,977	7,244	6,785	11,384	3,052	3,976	423	34,841
UCAYALI	0	492	220	302	0	604	7	1,625
Total general	2,716	27,545	30,523	29,255	14,676	15,633	10,981	131,326

Nombre del Gobierno Regional	PRI	CC.CC.	CC.NN.
	META POI	TITULACIÓN	TITULACIÓN
AMAZONAS	1806		10
ANCASH	1250		
APURIMAC	800		
AREQUIPA	1500		
AYACUCHO	1000	4	0
CAJAMARCA	1000		
CALLAO	450		
CUSCO	1454		
HUANCAVELICA	2,000	3	
HUANUCO	1500		1
ICA	323		
JUNIN	2500		
LA LIBERTAD	7,500		
LAMBAYEQUE	170	5	0
REGION LIMA	700		
LORETO	5000		0
MADRE DE DIOS	500		1
MOQUEGUA	164		
PASCO	600		6
PIURA	2,500		
PUNO	3650		
SAN MARTIN	1000		
TACNA	500		
TUMBES	40		
UCAYALI	600		14
TOTAL	38507	12	32



META POI GORES 2018

META 2018 (Gore + Proyectos)

PRI: 74 207
CC.NN: 305
CC.CC: 54

META TOTAL al 2021

PRI: 437 428
CC.NN: 696
CC.CC: 202

COMUNIDADES CAMPESINAS RECONOCIDAS Y TITULADAS

Regiones	Reconocidas	Tituladas	Area (ha)	Pendiente
Amazonas	54	52	691,917.6300	2
Ancash	350	331	1'708,081.7320	19
Apurímac	477	441	1'974,103.6630	36
Arequipa	104	95	1'415,774.5460	9
Ayacucho	675	480	2'918,060.4540	195
Cajamarca	110	89	358,325.4750	21
Cusco	928	797	2'682,443.0820	131
Huancavelica	614	528	1'764,553.4720	86
Huánuco	291	211	970,704.9602	80
Ica	11	6	210,646.4782	5
Junín	404	357	1'267,187.1400	47
La Libertad	120	112	469,282.3263	8
Lambayeque	28	18	448,005.7100	10
Lima Metropolitana	4	3	23,447.2120	1
Lima	290	229	2'194,683.9930	61
Loreto	140	64	304,961.9501	76
Moquegua	76	72	498,595.0825	4
Pasco	73	65	502,842.9297	8
Piura	136	127	921,164.4177	9
Puno	1,302	1,057	2'162,313.0420	245
San Martín	4	1	1,264.4000	3
Tacna	46	43	4'86,528.7300	3
TOTALES	6,237	5,178	23'974,888.4200	1,059

Fuente: DIGESPACR - GORE

3.2. CRITERIOS DE SELECCIÓN

En el tema *“El Ejercicio del Derecho de Propiedad Predial Rural Particular Relacionado Al Sistema Nacional De Registros Públicos en La Región Lambayeque”*

Los criterios de selección serían los siguientes:

- Saneamiento o formalización de predios rurales en la región Lambayeque.
- Problemas de los campesinos para acceder a la formalización de sus predios.
- La acreditación del derecho de propiedad de sus parcelas de los agricultores de la región Lambayeque.
- Ventajas de la publicidad de la propiedad en los registros públicos.
- Falencias e irregularidades en el procedimiento de formalización sobre predios rústicos.
- Importancia del saneamiento o formalización de la propiedad agraria en los procesos de titulación.

3.3. VARIABLES DE ESTUDIO

3.3.1. Variable independiente

El Acceso Al Registro De La Propiedad Predial Rural Particular en la región de Lambayeque.

3.3.3. Variable dependiente

Las Consecuencias del Acceso de Registros Públicos al Derecho de Propiedad Rural Particular en la región de Lambayeque.

3.4. MATERIALES TÉCNICAS Y PROCEDIMIENTOS

Se hará uso de la técnica de observación, la cual ha permitido evidenciar analizar recursos audiovisuales vinculadas al tema de estudio y la técnica de gabinete (técnica documentaria), la cual según **SAMPIERI (2014)**, señala que esta técnica permite analizar las diversas teorías actuales vinculadas al objeto de estudio, discutiendo e indicando las principales propuestas doctrinarias a nivel nacional como internacional; de igual manera, se efectuará la realización de las correspondientes fichas textuales y el respectivo resumen. Las fuentes básicas serán libros y documentos que se obtendrán de la adecuada búsqueda a realizarse; en dichos documentos se podrá apreciar y comprender mejor los diversos conceptos relacionados al tema de estudio.

3.5. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS

3.5.1. Métodos de investigación

3.5.1.1. Método transversal: En este procedimiento se diseñó la investigación recolectándose datos en un tiempo determinado siendo su propósito relatar o mostrar las variables y estudiar los acontecimientos o circunstancias y la interrelación de estos el tiempo.

3.5.1.2. Método de observación: Se observó objetivamente los problemas que preexisten por años respecto a la falta de saneamiento y titulación que padecen mayormente los campesinos en nuestro departamento de Lambayeque; y siendo así se pudo advertir definitivamente y sin lugar a duda la existencia de este problema en la realidad para luego con conocimiento certero poder estructurar una propuesta investigativa.

3.5.1.3. Método de síntesis : Con éste método se permitió ver la problemática relativa a la falta de saneamiento predial rural particular y resumirla atendiendo a las causas que lo preceden relacionándolas con la situación actual y así de esta manera proponer las soluciones a la misma.

3.5.1.4. Método descriptivo: Permitió especificar las características de la realidad del objeto de investigación.

3.5.1.5. Método analítico: Este método nos ayudó al análisis de los datos y referencias de dicha investigación, lo que permitió describir las propiedades, problemas y atributos que aqueja a nuestros campesinos de la región Lambayeque por la falta de titulación y acceso a la formalización por años a sus predios lo cual es objeto de estudio

3.5.1.6. Método Inductivo – deductivo: Al aplicarse este método permitió el contacto directo con la muestra de investigación y así determinar las conclusiones del estudio realizado a través de la interpretación de los datos obtenidos.

3.6. CONSIDERACIONES ETICAS

3.6.1. DE LOS DERECHOS DE AUTOR

La presente investigación protege los derechos de propiedad intelectual en relación a los conocimientos exteriorizados en el texto del presente trabajo académico; por lo tanto es necesario aclarar que en toda la investigación se ha cautelado el derecho de autor en lo necesario, consignando sus respectivas fuentes bibliográficas y citas tomadas de diferentes documentos los cuales igualmente se encuentran consignadas en el texto de la presente tesis.

3.6.2. VALOR SOCIAL O CIENTÍFICO

La investigación plantea intervenciones que conduzcan a la mejora de la calidad de vida de los propietarios informales de las parcelas agrícolas que no cuentan a la fecha con acceso a los Registros Públicos, aunque no sea en forma inmediata, sin embargo, busca tomar conciencia de la importancia del derecho de propiedad agraria y su relación con los registros públicos para acceder a mejor calidad de vida por medio de su propia producción.

3.6.3. VALIDEZ CIENTÍFICA

La mala ciencia no es ética, en este caso, el campo de acción de la investigación es información real y verdadera emitida por la autoridad competente que trabaja para mitigar o reducir una brecha social. (Gobierno Regional de Lambayeque por intermedio de la Gerencia Regional de Agricultura), por lo que la presente investigación es coherente con el problema, la información oficial y la necesidad social.

3.6.4. CONSENTIMIENTO INFORMADO

Los individuos participantes en la investigación lo han hecho voluntariamente con el conocimiento necesario y suficiente para decidir con responsabilidad sobre sí mismos y tomar decisiones libres no forzadas sobre su participación. No obstante, esto, es necesario tener en cuenta que por las conjeturas respecto al porqué de la falta de saneamiento y formalización agrícola existe una contingencia entre los servidores públicos del Gobierno Regional plasmado en la voluntad de publicar o considera su identificación en el trabajo de investigación por temor a represalias de índole laboral.

3.7. RESULTADOS

Se ha evidenciado que argumentar la falta de presupuesto para cerrar brechas que limitan la seguridad jurídica, como es la falta de saneamiento o formalización agraria (acceso de la propiedad agraria a los Registros Públicos); no puede considerarse como excusa, pues hace 10 años el presupuesto público ascendía a S/81 857 278 697,00. Para el año 2020 asciende a S/177 367 859 707,00.

Se ha determinado una gran brecha en el saneamiento o formalización agraria en la Región Lambayeque, resumiéndose que al 08/04/2019, al menos 45496 unidades catastrales (parcelas) faltaban por titular en nuestra región, siendo esta información oficial y publicada.

Se ha determinado que el Gobierno Regional de Lambayeque, en mérito a sus funciones de saneamiento y formalización agraria, ha formalizado o titulado a 18 agricultores en los últimos 10 años.

Se ha determinado que el Gobierno Regional de Lambayeque, según su PEI (Plan Estratégico Institucional para los años 2019-2022) pretende disminuir la brecha de saneamiento según el siguiente detalle:

<u>Año de gestión</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
<i>Predios rurales a sanear física y legalmente</i>	500	800	1000	780
<i>Total:</i>				3080

Se ha determinado que, en la propia ficha de indicadores el GORE Lambayeque si ha considerado una cantidad de 45,000 predios faltos de saneamiento físico legal, pero únicamente han considerado sanear o formalizar 3080 predios rurales, lo cual no repercute de manera significativa en la reducción de la brecha de saneamiento agrario.

Se ha logrado colegir válidamente que, estamos ante la falta de intención de reducir la brecha por parte de los funcionarios públicos que tienen tales funciones, pues no consideramos la falta de presupuesto como problema, pues como lo estamos demostrando, el presupuesto público ha aumentado a más del doble en menos de 10 años, justamente en el periodo en el cual el Gobierno Regional de Lambayeque únicamente ha titulado a 18 parcelas agrícolas.

Asimismo, se ha determinado en consecuencia que, las autoridades pertinentes no toman en cuenta o no conocen la importancia del derecho de propiedad predial rural y su relación con el Sistema Registral Peruano (SUNARP) para lograr sin riesgo alguno fortalecer la economía otorgando seguridad jurídica a los administrados.

3.8. DISCUSION Y LIMITACIONES

Las limitaciones para el presente trabajo se remiten a la vasta área geográfica a considerar, pues se debe tener presente la existencia de más de 45000 parcelas agrícolas que conforman la brecha de saneamiento o formalización agraria en la región Lambayeque, sin embargo, dicha limitación es compensada o remediada por la información oficial obrante en el Gobierno Regional de Lambayeque a través de la Gerencia Regional de Agricultura.

En honor a la verdad la titular del presente trabajo de investigación, en la época del desarrollo investigativo es madre de una niña que promedia el año de edad, lo cual si bien es cierto en el trabajo de campo puede conllevar alguna complicación, no obstante, se convierte en una motivación emocional agregada para el desarrollo del presente trabajo de investigación.

Considerando que el tema de la investigación se relaciona con funciones y labores de servidores públicos, se tiene como una limitación por parte de la gran mayoría de ellos el consentimiento de la publicación de sus nombres y cargos por temor a represalias laborales en su contra; siendo esto lamentablemente una realidad paralela al nuestro tema de investigación; sin embargo, sus versiones son evidentemente veraces a la luz de la información y estadística oficial existente.

4.1. CONCLUSIONES

En la actualidad, y pese a los logros alcanzados en materia de titulación y saneamiento, existe una pendiente demanda de titulación de predios rurales muy alta, tal como se ha podido observar en el presente trabajo de investigación; que casi 45496 unidades catastrales faltan por titular en nuestra región Lambayeque, siendo lo más desilusionante que no se avizora interés o preocupación por ello de parte de nuestras autoridades a juzgar por sus propios instrumentos de gestión

El derecho de propiedad y el registro de la propiedad son entendidos como instrumentos de regulación social y que son aplicados de acuerdo al momento histórico para garantizar una eficiente seguridad jurídica en la población.

La formalización y titulación de los predios rurales hoy informales en La Región Lambayeque; con su inscripción futura en los registros públicos, constituirá una de las piezas fundamentales en nuestra economía de mercado en el sector agrario.

La inscripción en los registros públicos de los predios rurales hoy informales a cargo del gobierno regional de Lambayeque, permitirá introducir tales bienes al tráfico comercial sin mayores costos para el agricultor.

La formalización mediante la inscripción en registros públicos conllevará a múltiples beneficios como, por ejemplo: Acceder a un sistema crediticio o un préstamo hipotecario para financiar una campaña agrícola).

5.1. RECOMENDACIONES

Mayor miramiento e interés por parte de nuestras autoridades regionales sobre la importancia que representa la relación que existe entre el derecho de propiedad y los registros públicos pues genera seguridad jurídica a tal derecho que repercute en una sólida economía familiar.

Los funcionarios y servidores del Gobierno Regional de Lambayeque, deben realizar sus funciones con eficiencia e idoneidad. y así fortalecer la función que desempeñan alejados de los actos de desidia y corrupción.

El consejo regional deberá tomar cartas en el asunto para procurar la pronta titulación de nuestros agricultores de la región lambayecana.

Capacitación constante al personal de la Gerencia Regional de Agricultura para concientizar en ellos la importancia del saneamiento agrario en nuestra región Lambayeque.

Cultivar valores éticos y profesionales relacionados al compromiso por mejorar la calidad de vida de los pequeños agricultores de la Región Lambayeque.

Que el gobierno regional de Lambayeque gestione mayores Recursos Presupuestarios para lograr la reducción de la brecha de saneamiento agrario en el ámbito de la Propiedad Rural ya que en los últimos años esta materia ha sido descuidada.

se recomienda que el Estado implemente procedimientos de formalización y titulación masiva.

Se recomienda contar con procedimientos ágiles y sencillos, con la finalidad de CAUTELAR EL DERECHO DE PROPIEDAD.

6.1. PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN

Que El gobierno regional de Lambayeque impulse una política agresiva de saneamiento y formalización de la propiedad agrícola en la región de Lambayeque en beneficio a los pequeños agricultores de nuestra región.

Dada la importancia de la propiedad rural en una economía de mercado, el estado debe destinar mayor ASIGNACIÓN PRESUPUESTARIA para la política de saneamiento en la región de Lambayeque.

Que el gobierno regional de Lambayeque considere al saneamiento de la propiedad agraria y catastro rural como un objetivo estratégico institucional en el PEI. Y No como actualmente lo tiene considerado pues solo se aprecia como una acción DENTRO de un objetivo.

Capacitación constante a los servidores y funcionarios públicos, además; la concientización e importancia de lo que significa la formalización de la propiedad rural en nuestra región de Lambayeque.

Implementación exclusiva de una Gerencia para el saneamiento de la propiedad agraria y catastro rural.

Contar con procedimientos rápidos y sencillos, con la necesidad de cautelar el derecho de la propiedad y protección del propietario.

Es importante que los programas de titulación y las reglas para formalizar; transferir etc., No incluyan costos de transacción muy altos. Ya que, los altos costos de titulación y de transferencias han generado que grandes sectores de propietarios no accedan a su titulación y que muchas transferencias se realicen de manera informal.

BIBLIOGRAFÍA

- ACTUALIDAD CIVIL. Noviembre/2014/Nº5 Pg392
- ALBERTO VÁSQUEZ RÍOS, Los Derechos Reales-La Propiedad. Tomo.III. p.45. Ed.2003
- ALBERTO VÁSQUEZ RÍOS, Los Derechos Reales-La Propiedad. Tomo.III. p.46. Ed.2003
- ANGÉLICA FABIOLA SOBERÓN ALFARO. Actualidad Civil. Noviembre/2014/Nº5Pg392
- ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. “EXEGESIS Del Código Civil Peruano de 1984”. Tomo III. Derechos Reales. Segunda Edición.
- DECRETO LEGISLATIVO N° 1089 y su Reglamento aprobado con Decreto
- DECRETO SUPREMO N°009-2017-MINAGRI
- EUGENIO MARÍA RAMÍREZ CRUZ. Tratado de Derechos Reales Tomo. II p.93. Ed.2007
- EUGENIO MARÍA RAMÍREZ CRUZ. Tratado de Derechos Reales Tomo. II. p.118. Ed.2007.
- Extraído de Blog <https://definicionlegal.blogspot.com/2014/02/evolucion-historica-de-la-propiedad.html>
- Extraído de Ministerio De Agricultura Y Riego Del Gobierno Regional De Lambayeque <https://www.gob.pe/institucion/minagri/noticias/25849-se-aceleraran-procesos-de-titulacion-de-tierras-a-nivel-nacional>

- Extraído de Ministerio De Agricultura Y Riego Del Gobierno Regional De Lambayeque
<https://www.minagri.gob.pe/portal/marco-legal/69-marco-legal/titulacion-y-creditos/409-titulacion-agraria-en-el-peru>.
- Extraído de La Ley el ángulo legal de la noticia <https://laley.pe/art/3081/-que-ha-dicho-el-tc-sobre-el-derecho-a-la-propiedad->
- FUERO REGISTRAL Revista de doctrina y jurisprudencia registral. Año X N°7 Junio 2011. Pág.17-18.
- HECTOR MARTINEZ Revista De Estudios Interamericanos (Artículo De Revista) Vol.5 N°4(octubre De 1963) Págs..437-447
- HERNÁN HERRERA MONTALVO. Tesis de Post. Grado. “El Procedimiento en la prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos y el derecho de defensa del propietario en la Región Lambayeque”. Pág. 80-86. UNPRG-2017
- JHEFRY JHORDAN LÓPEZ GAMARRA Tesis de Grado. “EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ Y LA SEGURIDAD JURÍDICA”. Pág. 17-18. Universidad Andina del Cusco-2017.
- JORGE ARMANDO ENRIQUE ROJAS ALVAREZ Tesis post Grado – “Medidas De Protección a la Propiedad Inmobiliaria desde el Registro” Pag.13-14- USMP LIMA-PERÚ 2018).
- LAUREANO DEL CASTILLO CENTRO - Peruano de Estudios Sociales Lima, octubre el 2014. La legislación peruana y los derechos de pequeños agricultores y comunidades a la propiedad de las tierras. Con incidencia en la dirección regional de agricultura.
- NOTA DE PRENSA de fecha 08/04/2019 emitida por la Dirección Regional de Agricultura de la Región Lambayeque.

- NORMAS LEGALES – Gaceta Jurídica. Lima. 2011. Pág. 29-30
- NOTA DE PRENSA del Gobierno Regional De Lambayeque de fecha 21/02/82019
- RAMOS NUÑEZ, Carlos Augusto. “Toribio Pacheco. Jurista Peruano del Siglo XIX”. PUCP, Instituto Riva Agüero – Fundación Manuel Bustamante de la Fuente. Lima. 2008. Pág. 220.
- SILVANA BALDOVINO. Situación Legal de la Tenencia de Tierras en el Per. Pág. 20-22, 1º Ed. junio 2016.
- SILVANA BALDOVINO. Situación Legal de la Tenencia de Tierras en el Per. Pág. 18-19, 1º Ed. Junio 2016.
- SUPREMO N° 032-2018-VIVIENDA modificado con Decreto Supremo N° 013-2016-MINAGRI y Decreto Supremo N° 009-2017-MINAGRI.

