

## ■ Artículo 53. Libre transferencia de predios

Inscrito el plano de trazado y lotización de asentamientos humanos, pueblos jóvenes, centros poblados, urbanizaciones populares de interés social u otras posesiones informales, se podrá transferir la propiedad del predio por parte del organismo formalizador competente a favor de particulares, quienes tendrán plena facultad de ejercer cualquier acto de disposición o gravamen.

Comentado por:

**Tomas Edison Benites Quispe**

El proceso de formalización de los predios informales, con la inscripción en el registro de predios, siempre ha sido un punto de agenda álgido para las metas que pretende alcanzar el Estado Peruano, pues con ello se produce un uso económico positivo al momento de finalizar con el procedimiento de inscripción, es decir la seguridad jurídica, dado que se obtiene una mejora en la cotización del inmueble (terreno/predio edificado). Zecenarro (2016) afirma que “(...) se hace posible que el titular de la propiedad sea elegible para solicitar créditos bancarios, acceder a toda clase de posibilidades empresariales, y obtener un provecho efectivo de su título” (p.2). Considerando esto en función a la economía en el mercado inmobiliario, es desde todo punto de vista beneficioso y enriquecedor para los poseedores que logran registrarse y ser reconocidos como propietarios en un registro jurídico (Sunarp).

Por tanto, si tomamos lo que expone el profesor GONZALES BARRON al expresar que:

En este punto cabe cuestionar la artificial distinción, frecuente en la doctrina, entre “derecho de posesión” y el “derecho a la posesión”, pues el primero es un hecho jurídico que vive exclusivamente en el ámbito fáctico; mientras que el segundo es un derecho subjetivo, nacido de un título formal, que vive en el ámbito de la legalidad; por tanto el “derecho a la posesión” queda embebido o subsumido por el derecho, que adquiere el rol protagónico. (GONZALES BARRON, 2015 p. 594).

Ante esto podemos decir, que los procesos de formalización de predios empoderan de un valor real al derecho de posesión, pues esta situación de hecho, será el punto de partida para iniciar el proceso de formalización y concluir con el reconocimiento como propietario, lo que le permitirá acceder al registro con un título, en ese orden de ideas, quien ejercía la posesión como poseionario sin título, obtendrá un título y será declarado propietario, lo que le permitirá acceder al registro.

Con referencia a los artículos anteriores en éste reglamento<sup>179</sup>, se ha desarrollado también lo concerniente a las inscripciones referidas por personas que ejercen posesiones informales, en igual forma resulta importante definir el papel que adopta Cofopri<sup>180</sup> en el Perú con su participación como organismo de la formalización predial, por tal razón es oportuno saber que Cofopri es el primer Ente de formalización en el Perú<sup>181</sup>, la misma que tuvo en un inicio y tiene ahora por funciones el proceso de formalización y titulación de la tenencia informal de la propiedad, posteriormente se le han agregado más funciones como: el implementar la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda<sup>182</sup>, en otro orden de ideas Cofopri ha tenido también innumerables problemas en sus inicios por la falta de especialización en los procesos de formalización y por casos de corrupción que provocaron cuestionamientos a la

179 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución de Superintendente N° 097-2013-SUNARP/SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano con fecha 04 de mayo del año 2013.

180 El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI- es una institución pública descentralizada del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, encargada de efectuar el saneamiento físico legal de posesiones informales, predios rurales, terrenos eriazos, comunidades campesinas y propiedades de entidades públicas y privadas a nivel nacional.

181 Se creó por el decreto legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, publicado en el Diario Oficial el Peruano con fecha 22 de marzo del año 1996.

182 Decreto Legislativo N° 1202, publicado en el Diario Oficial El Peruano con fecha 23 de setiembre del año 2015.

legitimidad de muchas inscripciones realizadas a consecuencia de procedimientos de formalización de la propiedad ante Cofopri, todo esto se ha venido superando año tras año hasta llegar a tener una Entidad Especializada. “(...) Que posee no solo ahora la experiencia requerida en materia de formalización de la propiedad informal urbana, sino que además cuenta con la información técnica y catastral adecuada para llevar a cabo las funciones delegadas” (Zecenarro, 2016, p. 4).

### Comentario

En el citado artículo bajo comentario se precisa una de las fases que existen en el procedimiento de la formalización, donde lo que se realiza es inscribir documentación técnica (planos de trazado y lotización) provenientes del organismo encargado de la formalización<sup>183</sup>, a consecuencia de esta actuación se explica que, en este camino de la formalización, el organismo formalizador competente, gozará de facultades amplias y plenas, con lo cual se podrá realizar actos de transferencia de la propiedad, como cualquier otro acto que implique modificación o alteración al ‘status quo’ del predio. Por una parte, resulta importante explicar lo que produce en este ámbito para el procedimiento registral y los derechos que se verán inmersos y modificados, lo cual explicaremos a continuación:

- Cuando se produce la inscripción de la documentación técnica citada líneas up supra, Cofopri habrá concluido con el procedimiento de saneamiento catastral predial, situación que le permitirá disponer del predio o gravarlo como lo cita la norma.
- Asimismo, Cofopri podrá emitir el título de propiedad correspondiente a favor del poseionario, donde éste último podrá inscribir su derecho de propiedad en merito a dicho documento.

### Conclusiones

- EL organismo de la formalización en el Perú, cumple un rol importante por ser el Ente Público del Estado Peruano, en los procedimientos de formalización y entrega de títulos para los poseedores informales.
- Los planos de trazado y lotización, parten desde la premisa que Cofopri, es un ente generador de catastro, con lo cual podrán actualizar la información técnica – catastral que existe en el registro.
- El poseedor inicia su relación con el terreno/predio que ocupa con el derecho de posesión, aspirando a obtener un título y así poder tener el derecho a poseer, lo cual se obtiene con la formalización del inmueble.

### Jurisprudencia

- Resolución N° 762-2017-SUNARP-TR-A del 18/12/2017.
- Resolución N° 726-2016-SUNARPP-TR-L del 11/04/2016.
- Resolución N° 1185-2014-SUNARPP-TR-L del 26/06/2014.
- Resolución N° 638-2011-SUNARP-TR-A del 21/10/2011.
- Resolución N° 1492-2010-SUNARP-TR-L del 15/10/2010.

### Referencias

- Gonzales Barrón, G. H. (2015). Derecho Registral y Notarial – Volumen I. Lima, Perú: Ediciones Legales.
- Zecenarro Monge, C. (2016). ¿Tiene la formalización de la propiedad urbana una tercera oportunidad en el Perú? Cofopri y el decreto legislativo N° 1202. Derecho y Cambio Social. ISSN: 2224-4131.

183 El decreto legislativo N° 1202, encarga a Cofopri como la entidad exclusivamente facultada para llevar a cabo los procedimientos autorizados en la misma.