



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Eficacia de los Procedimientos Administrativos de Prescripción Adquisitiva a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en Lima Norte

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR

Jose Antonio Ticona Llanos

ASESOR

Mg. Elías Gilberto Chavez Rodriguez

LINEA DE INVESTIGACIÓN

Derecho Administrativo

LIMA - PERÚ

2017

Página del Jurado

Presidente

Secretario

Vocal

Dedicatoria:

A mis padres y hermanas, quienes me brindaron su apoyo y enseñaron a ser perseverante para lograr mis objetivos.

Agradecimiento:

A mis padres, amigos y maestros por aquel apoyo generoso de su parte durante toda mi etapa universitaria.

Declaración jurada de autenticidad

Yo, José Antonio Ticona Llanos, con DNI N° 72902462, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiada; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales; no han sido falseados, duplicados ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido de identificarse fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y las consecuencias que de mi accionar deviene, sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, 10 de Julio del año 2017

José Antonio Ticona Llanos

DNI N° 72902462

Presentación

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada **“Eficacia de los procedimientos Administrativos de Prescripción Adquisitiva a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en Lima Norte”** que se pone en vuestra consideración tiene como propósito analizar la eficacia del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva en sede del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal; esta investigación adquiere importancia puesto que se hará énfasis a los antagonismos que se generan en el desarrollo del procedimiento, y aquellos motivos o circunstancias que determinarían la eficacia del mismo, esto debido a la gran importancia que tiene el garantizar el derecho constitucional a la propiedad.

Así, cumpliendo con el reglamento de grados y títulos de la Universidad César Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera: en la parte introductoria se consignan la aproximación temática, trabajos previos o antecedentes, teorías relacionadas o marco teórico y la formulación del problema; estableciendo en este, el problema de investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos. En la segunda parte se abordará el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, de tipo de estudio orientado a la comprensión a la luz del diseño de estudios de casos. Acto seguido se detallarán los resultados que permitirá arribar a las conclusiones y recomendaciones, todo ello con los respaldos bibliográficos y de las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

El autor

Índice

| | |
|--|------|
| Página del Jurado | ii |
| Dedicatoria: | iii |
| Agradecimiento: | iv |
| Declaración jurada de autenticidad | v |
| Presentación | vi |
| índice | vii |
| Índice de figuras | ix |
| Índice de tablas | xi |
| RESUMEN | xii |
| ABSTRACT | xiii |
| I. INTRODUCCIÓN | 1 |
| Aproximación Temática | 2 |
| Trabajos Previos | 5 |
| Teorías relacionadas al tema | 8 |
| Formulación del Problema | 39 |
| Justificación del Estudio | 40 |
| Objetivos | 42 |
| Supuesto Jurídico | 43 |
| II. MÉTODO | 45 |
| 2.1 Tipo de investigación | 46 |
| 2.2 Diseño de investigación | 47 |
| 2.3 Caracterización de sujetos | 48 |
| 2.4 Población y muestra | 49 |
| 2.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad | 51 |
| 2.6 Método de análisis de datos | 53 |
| 2.7 Tratamiento de la información: Unidades Temáticas, Categorización | 54 |
| 2.8 Aspectos éticos | 56 |
| III. RESULTADOS | 57 |
| IV. DISCUSION | 80 |
| V. CONCLUSIÓN | 87 |

| | |
|-------------------------------------|-----|
| VI. RECOMENDACIONES | 89 |
| VII. REFERENCIAS | 91 |
| ANEXOS | 100 |
| Anexo 01 Matriz de Consistencia | 101 |
| Anexo 02 Instrumentos | 105 |
| Anexo 03 Validación de Instrumentos | 115 |

Índice de figuras

| | |
|--|----|
| Figura 01: Diseño de Investigación | 47 |
| Figura 02: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a la eficacia de los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados antes el COFOPRI. | 69 |
| Figura 03: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a la lentitud de los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados antes el COFOPRI. | 70 |
| Figura 04: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a la complejidad de los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados antes el COFOPRI. | 71 |
| Figura 05: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a la capacidad del COFOPRI para realizar los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio. | 72 |
| Figura 06: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a la documentación que se presenta en los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados ante el COFOPRI respecto a los procesos de prescripción adquisitiva en sede judicial. | 73 |
| Figura 07: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a la relación entre los requisitos en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio realizados ante el COFOPRI y ante el poder judicial. | 74 |
| Figura 08: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a el objetivo del COFOPRI en los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio en relación a los realizados en sede judicial. | 75 |

Figura 09: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a las consecuencias de realizar procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados antes el COFOPRI 1. 76

Figura 10: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a las consecuencias de realizar procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados antes el COFOPRI 2. 77

Figura 11: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a las consecuencias de realizar procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados antes el COFOPRI 3. 78

Figura 12: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a las consecuencias de realizar procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados antes el COFOPRI 4. 79

Índice de tablas

| | |
|---|----|
| Tabla 1: Profesionales especialistas en la materia | 48 |
| Tabla 2: Miembros de asociaciones de asociaciones de vivienda o conocedores del procedimiento | 49 |
| Tabla 3: Instrumentos aplicados | 51 |
| Tabla 4: Unidad temática | 54 |

RESUMEN

En la presente investigación, tenemos como fenómeno a uno que representa una constante en nuestra sociedad por razones tales como el centralismo y la inmigración de personas hacia la capital, suceso que ha motivado a las masas a ocupar más espacio territorial, optando estos por poseer un predio y asentarse en el mismo con su familia sin haber asegurado su derecho de propietario mediante la inscripción del mismo en los registros públicos. Dando lugar así al tema materia de investigación, pues en busca de formalizar la propiedad cierta cantidad de pobladores optan por realizar la prescripción adquisitiva de dominio mediante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal. El desenlace es problemático, ya que realizar ese procedimiento da origen a diversas circunstancias tales como la demora del mismo, la posibilidad de que un tercero también pretenda el derecho de propiedad y conlleve esto a diversas consecuencias que se explicaran en la investigación. Permitiendo de esta manera que se evalué la eficacia del mismo en cuanto a los procedimientos mencionados que realiza dicha entidad, teniendo muy en cuenta la percepción de los pobladores respecto a este. Así mismo, la investigación se desarrolló mediante un enfoque cualitativo de tipo básica ya que se desempeña en comprender, desarrollar y generar nuevos conocimientos. Además, se desarrolló bajo un diseño no experimental de corte transversal. Utilizando técnicas como la entrevista y la encuesta. Por lo que el procedimiento de prescripción adquisitiva que realiza el COFOPRI resulta ineficaz al ser muy lento y complejo.

Palabras Clave: Eficacia, Prescripción Adquisitiva de Dominio, Formalización Predial y derecho a la propiedad.

ABSTRACT

In the present research we have as a phenomenon one that represents a constant in our society for reasons such as centralism and immigration of people to the capital, an event that has motivated the masses to occupy a more territorial space, opting to have a Y and settle in The same with his family without having insured his right of owner through the inscription of the same in the public registers. This gives rise to the object of investigation, since in search of formalizing the property a certain amount of settlers opts to make the acquisitive prescription of domain through the Agency of Informal Formalization of the Property. The result is problematic, as the implementation of this procedure gives rise to several circumstances such as delay, the possibility that a third party also claim the right of ownership and bring this to various consequences that could be explained in the investigation. In this way, it was possible to evaluate the effectiveness of the same in relation to the mentioned procedures carried out by this entity, taking into account the perception of the inhabitants regarding this one. Also, the research was developed through a qualitative approach of basic type as it is realized in the understanding, the development and the generation of new knowledge. In addition, it was developed under a non-experimental cross-sectional design. Using techniques such as the interview and the survey. As a result, the COFOPRI prescription prescription procedure is ineffective because it is very slow and complex.

Key Words: Efficacy, Domain Purchase Requisition, Property Formalization and property rights.

I. INTRODUCCIÓN

Aproximación Temática

Debo precisar que esta parte se encuentra referida en términos de Behar (2008) a ser el producto conseguido por parte del estudioso, siendo este mismo el que le admitirá con toda precisión el problema que se pretende solucionar (p. 27). Todo esto con el propósito de que de acuerdo a la descripción del problema este sea comprendido por el lector.

La presente investigación se realiza frente a la exigencia de obtener lineamientos jurídicos con carácter científico, que faciliten la tarea de determinar la eficacia del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva que realiza el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), y los efectos que tienen frente a la formalización de los casos de posesión informal. Así mismo, se hará mención a las otras dos vías que permiten formalizar la propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio, es decir, en vía judicial y notarial, de igual manera se precisará respecto de las instituciones que realizan la prescripción adquisitiva administrativa. Cada una de las formas antes mencionadas tienen sus lineamientos relacionados en cuanto a su fin, pero delimitados hasta cierto punto, por un marco normativo diferente.

De manera que de lo expresado anteriormente se debe precisar que la formalización predial, en la actualidad, es una constante debido a la gran cantidad de posesiones informales, dicho fenómeno es tratado por diversas instituciones con el fin de mitigar los casos de informalismo para contribuir con la seguridad jurídica, es así que la formalización predial, es un proceso en el que mediante la intervención pública por parte del estado traducidas en disposiciones políticas, jurídicas, administrativas y de prácticas relacionadas a zonas urbanas que se encuentran habitadas, en el que primó un acceso que contraviene la ley, y que de una u otra manera buscan mejorarlos urbanísticamente, además de garantizar la seguridad de la posesión ejercida, lo que incluye la protección de la ciudadanía y de los consecuentemente beneficiados directamente con este proceso de formalización.

Por otro lado, existen diversas maneras de adquirir el derecho constitucional y real a la propiedad entre ellos según Gonzales (2010) podemos encontrar a los contratos de transmisión y entre ellos se tiene a la compraventa, dación en pago, permuta, donación, entre otros, así mismo, existe la sucesión hereditaria, la accesión, la apropiación y la usucapión, entre muchos otros. (p. 67). Por otro lado, debido al constante crecimiento en el proceso de urbanización de Lima, concentrado en su mayor parte por barriadas, pueblos jóvenes o asentamientos humanos no solo ha ocasionado que el espacio urbano limeño crezca sino que también ha producido crecimiento de la posesión informal y los motivos para este fenómeno han sido muchos, tales como la migración debido a la centralización de la población en ciudades costeñas y en mayor parte en la capital del país, la pobreza e incluso la falta de políticas públicas para la promoción de viviendas en sectores populares.

En la actualidad, la posesión informal sigue siendo un fenómeno social bastante recurrente, de manera que para poder aplacar la informalidad predial en nuestro país, el estado contempla tres formas para formalizar dicha situación tanto mediante el poder ejecutivo por la vía administrativa, mediante las municipalidades provinciales o, según sea el caso, con la intervención del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), por medio de organismos jurisdiccionales tales como los pertenecientes al poder judicial por intermedio de la Prescripción Adquisitiva, también llamada Usucapión y finalmente en un procedimiento no contencioso mediante la prescripción adquisitiva en sede notarial.

Considerando que todavía existen bastantes personas que ejercen la posesión informal de predios y teniendo en cuenta que los medios para formalizarlos son los antes ya mencionados, se debe de considerar que la presente investigación tiene por objeto a los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio que se realizan mediante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal y por objetivo analizar la eficacia procedimental del mismo, haciendo mención a sus objetivos y a las consecuencias de estos.

Ahora bien estas posesiones informales son definidas como posesiones, ocupaciones o titularidades informales con la denominación de asentamientos humanos, incluyendo a los pueblos jóvenes, barriadas, los programas municipales de vivienda, los centros poblados, los pueblos tradicionales y otras posesiones de predios urbanísticos sin importar el nombre que tengan siempre y cuando cumplan con las características determinadas en la ley N° 28687 en el artículo 3 inciso 1, el artículo 5 inciso 1, siendo que esta ley fue publicada en el año 2006.

La importancia de la formalización de la propiedad predial radica fundamentalmente en conseguir seguridad jurídica pues el derecho a la propiedad estaría respaldado por las leyes que se encuentren en vigencia y por los Registros Públicos, por otro lado, podría beneficiar al propietario al poder tener acceso al crédito pues al obtener el título de propiedad la vivienda aumentaría su valor y podría ser usado como garantía con el fin de obtener un crédito en una financiera o un banco, además de obtener un mayor valor en el mercado de bienes inmuebles, así mismo, existen beneficios para el estado pues al formalizar la propiedad este percibiría los tributos municipales correspondientes.

La problemática entorno al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal que mediante su procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio que busca formalizar la propiedad predial es que suele ser muy lento y demora mucho en cumplir con su finalidad, además sucede a menudo que en el transcurso de ese tiempo estos procedimientos llegan a ser objeto de oposiciones y pretendidos por terceros, llegando algunos al agotar la vía administrativa a ser impugnados y ser llevados en sede judicial y finalmente la declaración de derecho de propiedad dura aún mas, además, sucede que la demora desencadena otras consecuencias tales como que las personas no lleguen a obtener su derecho de propiedad al fallecer en el transcurso del procedimiento, estando a lo mencionado en la presente investigación se hace hincapié sobre la subregión de Lima Norte pues es el lugar elegido para realizar la investigación.

Es por ello, que esta investigación se concentra en analizar el rol del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) frente a la formalización de la propiedad informal mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, resaltando aspectos relevantes tales como la eficacia, celeridad y la sencillez de proporcionan los procedimientos antes mencionados.

Trabajos Previos

Respecto a esta parte de la investigación, esta se encuentra avocada a los sucesos previos que se usan para dilucidar, estimar y resolver el problema materia de investigación. Se intenta realizar un repaso de los trabajos o investigaciones hechas con anterioridad en relación al tema planteado (Ramírez, 2013, p. 91). Sobre el tema también Arias (1999) señala que los antecedentes, son todos los estudios previos y las tesis de grado que se encuentran relacionados con el tema propuesto, es decir, en otras palabras, son investigaciones anteriores que guardan relación con el problema de estudio (p. 14).

En ese lineamiento, de la exploración de la literatura entorno al problema materia de investigación, se puede afirmar que existen muy pocos estudios previos que aborden el tema de forma específica, esto debido a que es una institución muy particular. Por otro lado, si se han hallado tratados relacionados al tema que tratan tanto a la institución de la prescripción adquisitiva como también a la de COFOPRI por separado, desarrollándolas en cuanto sus funciones refiere a los procesos que normalmente necesitan en el cumplimiento de sus funciones y fines.

En este sentido, se ha considerado en la presente tesis investigaciones previas dentro del ámbito nacional como en el internacional. Bajo este estas investigaciones son las siguientes:

Trabajos previos nacionales

Por su parte Siguas (2014) en su tesis titulada **“La prescripción de dominio integral en la formalización de propiedad de predios informales ante COFOPRI”**, tesis

para optar el grado de Maestro en Derecho Civil y Comercial, en relación a la justificación de la prescripción adquisitiva de dominio integral que busca el saneamiento del predio matriz al hacer un análisis del Decreto Legislativo N° 803 sostiene al respecto:

[...] La justificación se enmarca en revertir:

1. La carencia de Títulos de Propiedad debidamente registrados;
2. Los trámites largos, engorrosos y costosos para obtener los títulos de propiedad y registrarlos;
3. Los bajos valores de intercambio por carencia de Títulos de Propiedad Registrados;
4. La imposibilidad de obtener servicios básicos. Todo ello enmarcado en una total discriminación jurídica, política, social y económica; generada porque dichos predios provenían del sector de peruanos con menores recursos (p. 80).

Sobre el mismo procedimiento se pronunció también Martínez (2010) en su tesis titulada **“Derecho de propiedad y renovación urbana en el Perú. Límites y necesidad de limitaciones: ¿Cuándo es necesaria la intervención del estado?”** tesis para optar el grado de Magister en Derecho Civil, en relación a la derogada Ley N° 26878 Ley general de habilitaciones urbanas y para la formalización de los centros urbanos informales publicada el 20 de noviembre de 1997 menciona que:

[...] Con el artículo 7°, la Regularización del Tracto Sucesivo y de Prescripción Adquisitiva de Dominio fueron considerados como los procedimientos administrativos de Declaración de Propiedad, a seguirse ante COFOPRI, en forma individual o masiva, a través de representantes expresamente designados por los poseedores de lotes de Asentamientos Humanos, Asociaciones de Vivienda, Asociaciones Pro vivienda, Cooperativas de Vivienda o de cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda y Centros Urbanos Informales. [...], en el caso de la Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio de la ex Ley General de Habilitaciones Urbanas se exigió el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 950° del Código Civil, sin necesidad de la declaración judicial prevista en el artículo 952° del mismo cuerpo legal. [...] No obstante haberse abierto el camino para darle la solución a la ocupación informal de áreas de expansión en el país, el Tribunal Constitucional el 23 de Mayo del 2002 declaró inconstitucional los aludidos

artículos de la ex Ley General de Habilitaciones Urbanas, imposibilitando de esta manera la utilización de la Prescripción Adquisitiva de Dominio Colectiva en el país, para este caso puntual (p. 110).

Por otra parte, La rosa (2003) en su tesis titulada **“La prescripción adquisitiva inmobiliaria en el código civil de 1984”**, tesis para optar el grado de Maestro en Derecho con mención en la especialidad de Derecho Civil y Comercial, en relación a los fundamentos de la prescripción adquisitiva inmobiliaria expresa al respecto:

[...] pensamos que la institución en estudio es pocas veces entendida en su real sentido y extensión; la prescripción, lejos de ir en contra del derecho de propiedad, es el mejor y mas eficaz medio de consolidarlo y desde ya sostenemos su plena legitimidad en cuanto modo de adquirir el dominio, efecto que a nuestro entender, no se reduce a una simple consecuencia tolerable solo en virtud de las innegables bondades del instituto, sino que por el contrario, constituye su principal función [...] la prescripción adquisitiva cumple además de ello, funciones esenciales que justifican plenamente su existencia. Reuniendo las opiniones emitidas por los diversos tratadistas, encontramos que cumple con las siguientes funciones:

1. Función económico-social
2. Función probatoria del Derecho de Propiedad
3. Función sancionatoria contra el propietario negligente (p. 16).

Así mismo, en relación al caso nacional y sus viviendas formalizadas Calderón (2001) en su artículo científico sobre el Análisis de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) titulada **“Análisis comparativo de la población beneficiada y la no beneficiada por el plan nacional de formalización”**, se pronuncia acerca de la formalización de viviendas que se desempeñó mediante COFOPRI menciona:

[...] Las viviendas formalizadas (VF) y las no formalizadas (VNF) constituyen el 48% de las unidades en Lima y el 31% de las ciudades del interior del país. Las VF entre 1998 y 1999 en Lima han pasado de constituir el 13% al 22%. En resto urbano pasaron del 5% al 11%. Estos son los avances en la formalización de COFOPRI. De otro lado, también muestra la magnitud de tareas por delante que pueden estimarse al segundo trimestre de 1999, por la presencia mayoritaria de las VNF (p. 88).

Trabajos previos internacionales

Respecto al tema, Esquivel (2010) en su tesis titulada **“Cofopri: ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas?”**, tesis para optar el grado de Maestro en Gobierno y Asuntos Públicos, en relación a la efectividad de esta entidad menciona:

[...] La efectividad organizacional mostrada por la comisión no le permite reducir la pobreza ni mejorar el bienestar de la población objetivo de su política. La política de formalización que implementó no alcanzó los efectos esperados, sin embargo, se debe de considerar que los datos utilizados provienen de la encuesta de línea de base que se realizó el 2000 y el programa empezó a ejecutarse en 1996 (p.93).

Por otro lado, también se ha encontrado investigaciones relacionadas a la formalización de poseedores informales y sobre esto Mena (2010) en su tesis titulada **“Regularización de los asentamientos informales en Quito: Análisis de las políticas públicas”**, tesis para optar el título de maestría en ciencias sociales con mención en desarrollo local y territorio, nos menciona que:

[...] Los asentamientos informales son la opción de acceso al suelo de los sectores pobres de la población. Este argumento fue válido para explicar el origen de los primeros asentamientos; sin embargo, actualmente las clases medias bajas también se ven envueltas en esta problemática, migrantes del exterior y sus familias quienes destinan sus remesas al pago de las cuotas de terrenos. Así mismo, algunas familias que a pesar de tener ingresos altos no son sujetos de crédito por trabajar en el sector informal. La variación de la economía de los pobladores se refleja en las mejoras habitacionales de los asentamientos, en donde las viviendas dejaron de ser construidas con materiales de bajo costo, como resultado, las viviendas son de mejor calidad, tal como es posible encontrar en las existentes dentro del límite urbano (p. 99).

Teorías relacionadas al tema

Esta parte de la investigación se encuentra relacionada al marco teórico, así mismo, sobre el tema según Monje (2011) a la ubicación del problema investigado, determinada en una situación histórico social y sus relaciones con diferentes anómalos, teniendo en cuenta también a las definiciones de nuevos conceptos,

redefiniciones, clasificaciones, tipologías que serán finalmente usadas durante la investigación, entre otros (p. 23). Sobre el tema también se pronuncia Salinas (2012) quien expresa que este es el soporte teórico de la investigación propuesta, debiendo abarcar la totalidad de las teorías relacionadas al tema de la investigación, para que sirvan de guía al indagador y, de esta manera, esquivar el plantear elementos reiterativos del tema (p. 30).

En ese sentido, el marco teórico, en términos de Sauta, Boniolo, Dalle y Elbert (2005) el marco teórico, se va a constituir en un corpus de conceptos referentes a los distintos niveles de desprendimiento cuya relación entre si acepta el orientar la manera en la que se capta la realidad. Incluyendo el funcionamiento de la sociedad, la teoría sustantiva relacionada al tema y principalmente un conjunto de conceptos teórico-metodológico que se toma como un orden de creencias básicas que determinan la dirección de la investigación (p. 34).

Teniendo en cuenta lo antedicho por los autores citados podemos decir que estos coinciden en considerar el marco teórico como el conjunto de los lineamientos que sirven de sustento para el desarrollo de la investigación, teniendo una función orientadora para la investigación. Por lo tanto, es vital desarrollar los conocimientos mas trascendentes referentes a la investigación desarrollada. De este modo, tenemos la siguiente información:

La prescripción adquisitiva de dominio

Siendo que en la presente investigación se está analizando a la Usucapión o Prescripción Adquisitiva de Dominio que realiza COFOPRI, es importante ahondar en la dicha institución, sobre esta se debe decir que es una institución antiquísima del derecho que tiene su origen en la ley de la XII tablas, y que esta en palabras de Cuadros (1995) es la manera de adquirir la propiedad mediante la conversión del derecho de posesión para que sea un derecho de propiedad en virtud del pasar del tiempo (p. 405). Y es pues mediante esta institución de los derecho reales que se permite adquirir los derechos reales que son ejercidos en virtud de una posesión

continua durante el plazo que la ley establece (Mariani, 1995). Además de algunos requisitos mas que prevea la ley y de aquí que se pueda adquirir la propiedad del bien mediante un proceso judicial de prescripción adquisitiva, pudiendo ser este de naturaleza mueble o inmueble. Haciendo referencia a la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, que es la que interesa en la presente investigación, el código civil peruano se refiere a ella en el artículo 950°, señalando al respecto que “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando media justo título y buena fe” (Decreto Legislativo N° 295, 1984).

En concordancia con lo expresado, el derecho real de prescripción adquisitiva de dominio, también llamada usucapión, busca que el poseedor del bien inmueble pruebe su derecho a la propiedad, de ahí que se debe considerar que el derecho a la propiedad esta indiscutiblemente ligado a una debida sustentación del mismo mediante el uso de pruebas. Es de esta manera que el derecho a usucapir tiene como uno de sus fundamentos principales al derecho real de posesión, toda vez que en términos de Alvarez (1986) que la prueba ordinaria del derecho de propiedad es generada por medio de la prueba de la posesión y del paso del tiempo, y esa sería la verdadera realidad de la propiedad puesto que el derecho a la propiedad no cuenta con una naturaleza diferente a la de ser una posesión modalizada por el devenir del tiempo, es decir, que el derecho a la propiedad es en realidad una posesión respaldada formalmente por un título (p. 18).

Siguiendo la orientación del autor también menciona Alvarez (1986), que se podría expresar que la propiedad en si no existiría por si misma, sino que esta sería la posesión con un semblante socialmente representativo (p. 143).

Partiendo de lo antes mencionado podemos evidenciar que mediante esta institución de los derechos reales se puede declarar la propiedad mediante una posesión con determinados elementos cualificantes tales como la posesión continua, pacífica y publica, además de cumplir un determinado plazo mínimo de 5 o 10 años según sea

el caso. A continuación, se explicarán estos elementos cualificantes mediante los cuales se configura la prescripción adquisitiva de bien inmueble:

- Sobre la posesión continua, para cumplir con este requisito según Berastain (2003) no es necesario que el poseedor ejerza permanentemente este derecho, sino que bastaría que este actúe como un propietario lo haría, puesto que con el fin de conocer como se posee un bien debemos de tomar como referencia el ejemplo de una persona que mora en un departamento al salir para realizar sus actividades cierra la puerta con llave y al regresar vuelve a realizar los actos de goze del bien; el mencionado comportamiento muestra diligencia como lo haría el dueño de un departamento y hace notar que este se encuentra inmerso en su esfera jurídica motivo por el que a pesar de no mantener contacto con el bien, este si mantiene la posesión (p. 319)

Podemos también mencionar lo establecido en el artículo 904 del Código Civil añade que la posesión se conserva a pesar de estar impedido de ejercerla por hechos de naturaleza pasajera. De esto existen ejemplos tales como el impedimento temporal debido a las condiciones del clima para poder regresar a ejercer la posesión.

Por otro lado, existe la controversia sobre probar la posesión en el tiempo puesto que la posesión debe ser continua sin interrupciones. Al respecto, el código civil libera al poseedor de tener que probar continuamente que estuvo poseyendo el bien puesto que en el artículo 915 fija que si el actual poseedor de un bien puede probar el haber poseído con anterioridad, se presume que también ostento la posesión durante el tiempo intermedio, salvo los casos en los que exista prueba que desmerezca esta posesión.

- Sobre la posesión pacífica, la Casación N° 1454 - 2002- CHINCHA (como se citó en Arata, s.f., p. 4) en cuanto a este requisito de la posesión, la corte suprema se ha pronunciado estableciendo que la prescripción adquisitiva de dominio requiere que la posesión no se haya obtenido mediante el uso de la fuerza, es decir que no este menoscabada por la violencia, y que tampoco sea rebatida en sede judicial sobre su origen.

Sobre el mismo tema en otra casación la Corte suprema precisó que la pacificidad como requisito para poder prescribir un bien inmueble en un proceso judicial significa que la posesión de la persona demandante que pretende que se declare a su favor el derecho a la propiedad mediante la usucapión, debe de sobrevenir sin ocasionar conflictos con otras esferas jurídicas y que dicha circunstancia jurídica se vulnera en los casos en los que se evidencia en autos que la posesión sobre el bien se discutió mediante un proceso judicial que se haya interpuesto en su contra y en el que se debata sobre el bien materia del proceso (Cas. N° 199-2004 HUAURA).

De lo antes precisado podemos decir que el requisito de pacificada se configura cuando desde el inicio de posesión no se ha ejercido la fuerza poder ocupar el bien ni mucho menos que la posesión haya sido materia de objeción judicialmente.

- Sobre la publicidad, en relación a la posesión publica

[...] implica que esta se ejerce de modo visible y no oculta, de manera que se pueda revelar exteriormente la intención de poseer la cosa. La publicidad no requiere que el propietario tome conocimiento de la situación posesoria ajena, pues basta la objetiva posibilidad, medida de acuerdo a las costumbres sociales, de que cualquier tercero advierta la existencia de esa posesión. En consecuencia, la posesión pública implica exteriorización natural y ordinaria, no forzada, de los actos de control sobre el bien de acuerdo con los cánones sociales (Municipalidad Provincial de Trujillo, 2011, párr. 2).

Así mismo añade que se debe tener en cuenta que quien aspira a que se le conceda el derecho de propietario, no puede esconderse ni ocultarse porque estaría cometiendo conductas equivocadas pues la clandestinidad es tenida en cuenta como repulsadora toda vez que impide el curso normal de las interacciones humanas a través del valor supremo social de la comunicación (Municipalidad Provincial de Trujillo, 2011, párr. 3).

- Sobre la presunción de buena fe en la posesión, esta buena fe en la prescripción adquisitiva ordinaria tiene su desarrollo en otro elemento de esta tal como lo es el justo título que puede ser definido como un título formal de fecha cierta, que contiene un título material dispositivo del derecho de propiedad, con todos los elementos

necesarios para poder determinar la validez del mismo, a excepción del caso en el que el transferente no es el propietario del bien; por ello se debe de estimar el mérito como el de una transferencia non dominio (Siguas, 2014, p. 36).

Por otro lado, podemos definir a la buena fe como la creencia del poseedor de que es legítimo en base a su ignorancia, error de hecho o de derecho en relación al vicio que invalidaría su título, tal y como lo prevee el artículo 906 del Código Civil (Cardenas, 2015, p. 8)

- Sobre la posesión como propietario, al respecto Siguan sostiene que:

[...] Requisito sindicado como el "Animus Domine". Ello consiste en que el posesionario no reconoce ni acepta que el titular registral o un titular civil a título derivativo, tenga un derecho mejor que el suyo a ejercer los atributos propios de la propiedad. Es decir que su oponibilidad factual es superior a la oponibilidad registral o contractual. Por ello se comporta ante los terceros como el propietario del inmueble. Por esta razón, contrario sensu, los tenedores, servidores de la posesión y poseedores inmediatos con relación contractual a otros mediatos no pueden prescribir, ya que, estos reconocen y aceptan la superioridad del derecho de propiedad con relación a su situación factual sobre el bien, al grado tal que su comportamiento solo es un modos operandi del propietario del mismo para el ejercicio de los atributos de su propiedad sobre el bien (2014, p. 38).

Por otro lado, es importante precisar que la prescripción adquisitiva de dominio es declarativa del derecho a la propiedad, tal como lo expresa la sentencia de la sexta sala superior de justicia de Lima sobre el expediente 01961-2008 en Gaceta Jurídica (2012) pues lo que finalmente se hace en el caso de ampararse lo pretendido por el demandante, es declarar el derecho a la propiedad reconociendo de esa manera el derecho ya establecido como tal (p.284).

Así mismo, cabe precisar que se debate en la doctrina desde cuando es propietario el usucapiente. Sobre el tema debe de precisarse que tal como lo expresa la sentencia de la séptima sala superior de justicia de Lima sobre el expediente 2259-09 en Gaceta Jurídica (2012) debido a que la prescripción es declarativa pues declara un derecho ya obtenido, este derecho existe desde el primer día que comenzó con su posesión y

empezó a correr el plazo de prescripción adquisitiva, denominándosele a esta situación como los efectos retroactivos de la declaración de prescripción adquisitiva (p. 376).

Función de la Prescripción Adquisitiva

Estando a lo antes expuesto sobre la posesión debemos considerar lo expresado por Gonzales (2010), en cuanto a que se debe aclarar que es importante precisar que la función de la prescripción adquisitiva no es la de favorecer al usurpador, sino que su función radicaría en desempeñar el papel de prueba absoluta de la propiedad a favor del adquirente a título derivativo, adquirente que se libraría del título válido de adquisición, así como también del de sus transmitentes, y que opuestamente, se reduce a demostrar la posesión a título de dueño por el plazo de tiempo establecida en la ley (p. 65).

En relación a lo anteriormente mencionado se tiene que hacer mención al fin con el que nace la usucapión, siendo este fin, en términos de Gonzales (2010), el de fungir como instrumento de prueba absoluta de la propiedad, motivo por el que se evitan gran cantidad de controversias respecto a las sucesivas transmisiones del bien, con lo que se alcanza una parcial seguridad con respecto a la atribución y movimiento de la riqueza (p. 66).

De igual manera es importante añadir que tal como lo expresa Gonzales (2010) si la usucapión se reconoce como medio de prueba del derecho real de propiedad entonces el ser propietario equivaldría a probar la existencia del derecho a usucapir, es decir, el haber cumplido los requisitos de la usucapión. (p. 66). Siendo así, tal como también lo expresa el autor anteriormente mencionado la función social, económica y jurídica de la usucapión es de servir como el modo por excelencia de obtención del derecho de propiedad. Finalmente, en la usucapión se hace notar la trascendencia del deber de disfrute de los bienes como soporte de una economía productiva y en constante movimiento, y deja apaciguar las relaciones sociales en razón de la correspondencia entre el hecho y el derecho, permitiendo así la contemplación de un orden jurídico ajustado a ley.

La prescripción adquisitiva de dominio en el ámbito peruano

Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado es menester observar el panorama nacional respecto al aludido derecho real, teniendo en cuenta las vías en las que es factible dilucidar si se cumple o no con los requisitos para la prescripción adquisitiva o si se es propietario que, dadas las apreciaciones antes expuestas, al fin y al cabo sería lo mismo.

Por un lado, tenemos a la prescripción adquisitiva en sede judicial la misma que se tramita en vía de proceso abreviado ante un juzgado especializado en materia civil, tal y como lo establece el artículo 5 del código procesal civil, siendo que dicho trámite que comienza con la presentación de la demanda contra el propietario frente al juez competente quien resolverá mediante una resolución admitiéndola o rechazándola declarándola inadmisibile (por defecto en cuanto a la formalidad) o improcedente (por defectos en cuanto al fondo de la controversia), de ser el caso de la admisión de la demanda el magistrado concederá un plazo no mayor a 10 días para contestar la demanda y luego se convoca a las partes procesales para la audiencia de pruebas, acto procesal en el que las dos partes contarán con la ocasión de sostener los medios probatorios con sus propios abogados y finalmente dentro del plazo de 25 días hábiles el juez emitirá la sentencia.

Luego de ello, puede que suceda que de haberse declarada fundada la demanda el demandado quiera impugnar, abogados inmobiliarios al respecto:

[...] Lo mas seguro, es que, incluso, una vez culminado el proceso, el dueño "formal interponga un recurso de apelación, en caso de que el juez emita una sentencia favorable a los intereses del demandante. En virtud a ello, estimamos que un proceso de esta característica tendrá una duración promedio de 4 a 5 años. (s.f., "¿Cuánto tiempo demora una demanda de prescripción adquisitiva?", párr. 2).

Sobre el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva este resulta procedente en el caso de que al interesado le falte un título adquisitivo, o en el caso en el que exhiba un título pero que el transmitente no sea el titular con derecho inscrito tal como lo

establece la Ley N° 27157 de Regularización de Edificaciones en sus artículos 7, 9, 14 y 17. Así mismo, el reglamento publicado mediante el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA señala en su artículo 36 lo siguiente:

[...] Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio. El notario solicitará al registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado (Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda).

De esta manera el mencionado artículo pone en claro que también es posible que el notario tramite las solicitudes de prescripción adquisitiva de inmuebles que no se encuentren inscritos.

Sobre el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva, entre las entidades mas importante que realizan estos procedimientos tenemos principalmente a las municipalidades provinciales, y a COFOPRI (Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, anteriormente se contaba con el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT) pero este se fusiono con el COFOPRI mediante Decreto Supremo N° 018-2014-VIVIENDA.

En el caso de las municipalidades provinciales consagradas por la constitución como las destinadas a la formalización de predios informales, en el caso de COFOPRI este de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 28687 y el reglamento de su Título I, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, respecto a la formalización de la propiedad informal y al convenio de delegación de facultades que halla celebrado con la municipalidad provincial mediante la que pretenda formalizar predios , conforme al artículo 4 de la ley N° 28923 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA es que se permite tramitar este procedimiento.

Y finalmente el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT) se encargaba del saneamiento físico-legal de la propiedad rural que se efectuaba en virtud del Decreto Legislativo N° 667 y las modificaciones que se le hicieron mediante

normas. El mencionado decreto fijó un procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa, en sede registral, procedimiento que aplica para los predios que forman parte de propiedad del estado y los que son parte de propiedad privada. El mencionado decreto sirvió de fundamento para que, desde la signatura del contrato de préstamo con el Banco Interamericano de Desarrollo, es que el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural empezó a efectuar la formalización de los predios rurales de la nación.

De esta manera, los accionantes, administrados o solicitantes, según sea el caso se encuentran sujetos a cumplir ciertos requisitos para poder obtener el título de propiedad, sabiendo que ciertamente hay diferencias en cuanto a la celeridad del trámite y del resultado del mismo pues entran a tallar diversas situaciones tales como la existencia de algún propietario registral o que al menos posea un título aun no inscrito para que el resultado varíe según el examen de los medios probatorios ofrecidos y en mayor parte de los requisitos cumplidos según sea el caso y la vía que se escoja para formalizar el predio.

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal

La entidad de COFOPRI creada por el Poder Ejecutivo en virtud a la ley N° 26557 mediante la que el estado delego al Poder Ejecutivo facultad para legislar en diversas materias es que este poder del estado dispuso la Ley de promoción del acceso a la propiedad informal aprobada mediante Decreto Legislativo N° 803 del 22 de marzo del año 1996, siendo que en el artículo 2 del decreto legislativo antes mencionado se estableció crear la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal.

Siendo que posteriormente su denominación fue cambiada mediante la segunda disposición complementaria de la Ley N° 28923, mediante la que se varia la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal” pero que sin embargo seguiría utilizando la abreviatura de COFOPRI.

Estando a lo señalado por las disposiciones legales debemos establecer que es un organismo, sobre esta Daft (como se citó en Esquivel):

[...]sostiene que una organización debe ser entendida como una entidad social, claramente diferenciada de su entorno, que cuentan con sistemas organizacionales estructurados para alcanzar los objetivos que se haya fijado. Más aun, si se le considera como un sistema abierto [...] debe interactuar en su entorno, utilizando insumos para transformarlos en productos y servicios para los beneficiarios y otros agentes. (2010, p.79).

Para el caso de COFOPRI, este recibe solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio, este procedimiento inicia con el llenado de un formato de solicitud en el que se deben poner diversos datos que son necesarios para poder declarar el derecho a la propiedad mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa que realizan ellos. Esta declaración de propiedad tendrá un beneficiario al final del procedimiento ya que adquirirían de esta manera la condición de propietario o propietarios según sea el caso. De esta manera, las disposiciones del COFOPRI generan consecuencias en la sociedad y por lo tanto se presume además que esta organización debe de tener los medios necesarios para poder desempeñar sus funciones en condiciones cambiantes y de incertidumbre que obedecen a los datos que se presenten en cada procedimiento individualmente.

Siguiendo la misma ilación se tomará en cuenta los objetivos de esta organización debido pues a que estos permiten una organización de criterios para poder valorar su desempeño. Es entonces que Perrow (como se citó en Esquivel):

[...] Establece un nivel de distinción entre las metas de una organización: Metas oficiales y metas operativas. Las primeras son propósitos generales de la organización que se consignan en su acta constitutiva o en reportes anuales o que son declaradas públicamente por altos funcionarios de la organización y que sirven para legitimarla. Si bien están contenidas en documentos oficiales son abstractas y vagas, no son específicas ni medibles y, por lo tanto, no pueden ser utilizadas como guías de acción o criterios de desempeño. En cambio, las metas operativas “designan los fines que se buscan por medio de las políticas de operación real de la organización, nos indican lo que la organización esta tratando de llevar a cabo, sin importan lo que digan las metas oficiales que son los fines. (2010, p. 80).

Por otro, tenemos a las metas operativas que en términos de Daft (2015) son las que establecen los fines que se buscan por medio de los procedimientos de operación verdaderos de la organización y aclaran lo que intenta hacer la organización (pp.54)

Sobre el tema, debe de añadirse que la efectividad organizacional es el nivel en el que la organización lleva a cabo sus metas, al respecto Daft (2011) señala que:

[...] La efectividad (o eficacia) es un concepto amplio. Implícitamente, toma en consideración una gama de variables a niveles organizacionales y departamentales. La efectividad evalúa el grado al que se alcancen múltiples metas, oficiales u operativas [...] las organizaciones intentan alcanzar ciertos niveles de producción [...] o satisfacción del cliente” (p. 75).

Siguiendo los lineamientos del autor, existen una clasificación de las metas operativas de la organización siendo la de desempeño general en la que se enmarca lo siguiente según Daft (2011) las organizaciones gubernamentales o las que no tienen fines de lucrativos, como es el caso de las oficinas de servicio social o el de los sindicatos, no tienen metas de rentabilidad, pero en cambio si tienen metas que procuran ESPECIFICAR la prestación de los servicios a los clientes o miembros dentro de niveles de gasto específicos, así mismo, pone como ejemplo al Servicio de Administración Tributaria de Estados Unidos que tiene como meta el responder precisamente al 85% de las interrogantes de los contribuyentes sobre las nuevas leyes fiscales. (p. 63).

De manera, que sobre las metas del COFOPRI relacionadas a su eficacia en los procedimientos en prescripción adquisitiva de dominio se orienta a la satisfacción de los favorecidos directamente de los servicios de formalización. Dicho de otra manera, el obtener grados altos de aceptación sobre sus actividades, de parte de los titulados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal por medio del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio en Lima Norte, zona septentrional comprendida por Puente Piedra, Ancón, Carabayllo, San Martín de Porres, Santa Rosa, Comas, Independencia y Los Olivos.

Siguiendo el orden de idea, la medición de desempeño ha sido enmarcada y para la presente tesis se tomará el enfoque abocado a evaluar la eficacia de la organización en cuanto a cuan satisfechos se encuentran con su desempeño diversas agrupaciones, ya sea que conozcan de los procedimientos materia de investigación o sean los mismos solicitantes de estos para su declaración de propiedad.

La prescripción adquisitiva administrativa como medio para la formalización predial realizado por COFOPRI

Habiendo ya dado los alcances necesarios sobre COFOPRI y los lineamientos para determinar la efectividad de esta organización, debemos de referirnos a la materia de análisis, es decir, a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en vía administrativa.

Este procedimiento se encuentra busca realmente determinar las dimensiones del predio matriz de forma técnica, incluyendo a los lotes de casas que se encuentran inmersos en el, haciendo las respectivas modificaciones si es que se necesitan respecto a la información del predio matriz que se encuentre en inscrito en los Registros Públicos si fuera el caso que este se encuentre inscrito, y registrar como titular del mismo al estado, siendo en este caso el COFOPRI, con el propósito de que subsiguientemente se use un mecanismo final para la titulación respectiva sobre cada predio, en virtud de múltiples procedimientos individuales.

Respecto al procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, este es definido legislativamente mediante el artículo 57 del Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA (Reglamento del Título I de la Ley 28687 destinada a la Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos y Urbanizaciones populares) que fue modificado mediante Decreto Supremo 030-2008-VIVIENDA como el procedimiento con el fin de declarar el derecho de propiedad de quienes adquirieron un predio matriz o un lote individual, vale decir que estos están comprendidos por posesiones informales o centros urbanos informales, en virtud a su posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante diez o mas años.

De manera que, debemos indicar que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio integral es uno de los medios mediante el que se lleva a cabo la primera etapa de Saneamiento Técnico Jurídico sobre un predio matriz que tiene un titular registral privado; siendo que el predio matriz que está comprendido por una posesión informal o un centro urbano, y en consideración de que este procedimiento tiene por finalidad el esclarecer la descripción técnica de las dimensiones del mismo, así como las de los predios de vivienda que lo constituyen, se proceda a la inscripción correspondiente en el registro de la propiedad inmueble de no estar inmatriculado o también si es necesario modificar la información que exista inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble. Luego de eso, proceder a inscribir como titular registral al estado debiendo ser la correspondiente municipalidad provincial dentro de la competencia sobre la que se encuentra la posesión informal, siendo que para el presente caso debe mediar un convenio de delegación en concordancia con el artículo 4 de la Ley 28923, siendo en este caso inscrito a nombre de COFOPRI en representación del estado.

Asimismo, resulta vital en este procedimiento, la acreditación por parte de la mayoría de los integrantes de la posesión informal o centro urbano de manera individualizada y que la hagan respecto de cada uno de los lotes que conforman el predio matriz sobre los que se ha ejercido la posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante diez o más años.

- Naturaleza Jurídica

El procedimiento materia de investigación, es un procedimiento de tipo administrativo trilateral.

Este tipo de procedimientos está referido en términos de Morón (2001) como los procedimientos en los cuales la administración es quien decide sobre un conflicto de intereses entre dos o más sujetos de un conflicto de intereses entre dos o más sujetos de un conflicto jurídico-procesal de carácter administrativo; tomando el nombre de procedimientos trilaterales, triangulares, cuasi-jurisdiccionales o administrativo contencioso; todo esto debido a que se trata de controversias de interés público y en

las que la autoridad administrativa es la que toma el rol de instructor del procedimiento con sus respectivas facultades. (p. 490).

Respecto a lo antes mencionado, esto está relacionado al criterio estatal que respalda la promoción del acceso a la propiedad formal y que la inscripción registral de esta es de interés nacional, que la propiedad se ejerce en armonía con el bien común; ante la notable controversia respecto a los intereses del titular registral de un predio matriz para con los poseedores de los lotes que conforman dicho predio, los mismo que en su mayoría han acatado con los requisitos fijados por la ley a través de un procedimiento regulado mediante diversos dispositivos legales, mediante el que el estado adopta un rol de instructor y así es que decide declarar el derecho de propiedad de los poseedores conjuntamente en relación al predio matriz, tomando en cuenta la realidad física del predio al inscribirlo con exactitud en los registros, y consignándose como titular registral, para que en una segunda parte del procedimiento, proceda a titular minuciosamente a los poseedores que hayan cumplido con los requisitos exigidos por ley sobre cada lote en los registros de propiedad inmueble y por consecuencia establecerse finalmente como propietario.

Por otra parte, también es necesario el hacer referencia a la constitucionalidad de la prescripción adquisitiva de dominio, esto debido a que se le han realizado críticas al respecto. Sobre el tema, hay que mencionar que es luego de la promulgación del Decreto Legislativo 803 de fecha 22 de Marzo de 1996, se dispuso a iniciar con los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio masivas o individuales ante el COFOPRI. Así mismo, siendo publicada la ley 26878 el 20 de Noviembre del año 1997 y su modificatoria 27135 en relación a la ley general de habilitaciones urbanas, siendo que mediante este se regulo el procedimiento simplificado para proceder a la regularización de los lotes informales que tenían construcciones parcialmente establecidas sin haber constituido habilitaciones urbanas, y que eran viviendas que habían sido adquiridas en forma directa, estableciendo como competente a la que para ese entonces se denominaba la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal.

Al respecto la Municipalidad de Lima interpuso la acción de inconstitucionalidad ante el Tribunal Constitucional en contra de las mencionadas leyes 26878 y 27135, refutando la competencia que se le dio a la COFOPRI. Por lo que, el Tribunal Constitucional al emitir Sentencia sobre el caso declaró:

[...] FUNDADA, en parte, la demanda; en consecuencia, se declaran INCONSTITUCIONALES, los artículos 6.º, 7.º y 8.º de la Ley N.º 26878, así como el artículo 1.º de la Ley N.º 27135; e, INFUNDADA en cuanto al pedido de inconstitucionalidad de los demás dispositivos legales impugnados. Dispone la notificación a las partes, su publicación en el diario oficial El Peruano y la devolución de los actuados. (Exp. N° 012-2001-I/TC).

Siendo claro que para ese entonces la prescripción adquisitiva de dominio que realizaba la COFOPRI devino en inconstitucional por lo fundamentos señalados en la sentencia del Tribunal Constitucional.

Años después, el 6 de Diciembre del 2006 la ley N° 28923 fijó que mediando delegación de las Municipalidades Provinciales el COFOPRI podría realizar la declaración de propiedad mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, a la que hace alusión el artículo 11 de la ley N° 28687 de fecha 22 de Febrero del 2006. La delegación de facultades que permite la ley N° 28923 fue regulada mediante el Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA.

En atributo de ello es que las Municipalidades Provinciales y el COFOPRI suscriben convenios interinstitucionales sobre delegación de facultades para realizar los procedimientos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, en virtud de los cuales se viene realizando dichos procedimientos. Es evidente que en la actualidad en virtud a la mediación de estos convenios interinstitucionales los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio que realiza el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal resultan constitucionales.

Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio mediante el COFOPRI

Dicho procedimiento se encuentra regulado mediante el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, vigente desde el 18 de Marzo del año 2006, en este dispositivo legal también se hace alusión a otros procedimientos, pero interesa para esta investigación los requisitos y las etapas del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, así entonces en el mencionado dispositivo legal tenemos los siguientes **requisitos**:

- Que la posesión informal o centro urbano, se encuentre sobre un predio matriz de propiedad privada.
- Que acrediten haber poseído el predio matriz por 10 o más años, por lo menos el 40 % de los pobladores y que prueben que la posesión se haya realizado de manera pacífica, pública y como propietarios por el tiempo mencionado.
- Que no exista al momento de iniciarse el procedimiento algún juicio pendiente relacionado a la propiedad.
- Que no exista ningún vínculo contractual entre los poseedores y el titular registral del predio matriz.
- Que exista Resolución de Reconocimiento emitida por la Municipalidad distrital competente, a cerca de haber poseído el bien por más de diez años.

Así mismo, el mismo Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA establece en el Título IV Capítulo II, Subcapítulo II haciendo presente sus **etapas** en el artículo 63 y siguientes (Ver Decreto Supremo en anexos), estas etapas están comprendidas por las siguientes:

- 1.- Presentación de la solicitud
- 2.- Calificación de la Solicitud
- 3.- Levantamiento de Información de Campo

- 4.- Diagnostico Técnico Legal
- 5.- Asamblea Ratificatoria de la Solicitud
- 6.- Anotación Preventiva de la Solicitud
- 7.- Notificación de la Pretensión de Prescripción Adquisitiva
- 8.- Elaboración de Planos
- 9.- Emisión de Resolución e Inscripción

Así entonces, respecto del procedimiento materia de investigación existen apreciaciones tales como las realizadas por Webb, Beuermann y Revilla (2006) que establecen que en cuanto a COFOPRI y la facultad que le permitía declarar de manera gratuita la prescripción adquisitiva de dominio del lote matriz en sus procedimientos de formalización se debía cumplir en todas las ocasiones la posesión pacífica, pública, continua y como propietario por el tiempo mínimo de 10 años y que dicha entidad alargaba el saneamiento, en comparación con los procesos en los que las propiedades eran parte de la propiedad estatal, por unos 4 o 5 meses; sucediendo que en el caso de la ausencia de alguna oposición por parte del propietario culminaba con la correspondiente formalización de la propiedad pero cuando se llegaba a judicializar el procedimiento, por lo general no se arribaba a una buena solución para los pobladores, como sucedió con los habitantes de “Lomo de Corvina”, situado en el distrito de Villa El Salvador, en el que luego de muchos años se continua en litigio, manteniendo en controversia la propiedad en sede Judicial. (p. 25).

Debe de hacerse énfasis, sobre el procedimiento regulado debe de hacerse mención a situaciones tales como la habilitación. Misma que esta relacionada con las causales de improcedencia del procedimiento, al respecto se tiene que es una causal de improcedencia, sobre su definición el COFOPRI señala (s.f.) que esa es la denominación del proceso de cambio de uso del suelo o tierra, de estado rustico o eriazos a urbano, así mismo como se le denomina habilitación al proceso de ejecución de obras de naturaleza básica, tales como los destinados a los servicios eléctricos, de

agua y de desagüe. (p. 22). Así mismo, la habilitación urbana está mas bien avocada, según el COFOPRI (s.f.), a un:

[...] Proceso que implica la habilitación de un terreno de acuerdo con el plan regulador o plan de expansión urbana vigente en cuanto a zonificación, esquemas viales primario y secundario, parques y demás elementos considerados en dichos planes urbanísticos, ubicando los diversos elementos que integran la urbanización (vías, áreas para servicios públicos complementarios, zona comercial, etc.) (p. 22).

Esta habilitación urbana se encuentra regulada por la Ley 29090 – Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones. Respecto a su relación con el procedimiento de prescripción adquisitiva se tiene que es una causal de improcedencia tal como lo expresa el artículo 80 del Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA modificado por el Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA que establece respecto a la tramitación de la declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio de lotes individuales que formen parte de posesiones informales, Centros Urbanos Informales o Urbanizaciones Populares que hallan terminado su fase de formalización integral. Siendo que debe de estar inscrito el lote a favor de persona ajena a la que formaliza y que adicionalmente resultará procedente para el caso de los lotes que conformen parte de Urbanizaciones Populares cuando la entidad formalizadora sea quien halla realizado la inscripción de la habilitación urbana en el registro predial.

Eficacia procedimental

Respecto al tema previamente se debe de señalar que como expresa Cortázar (2015) existe escaso interés en abordar el tema del principio de eficacia por parte de la doctrina (p. 1). De ahí que se suscite la confusión entre el principio de eficacia y el de eficiencia que como veremos se encuentra relacionado con la economía.

Es en referencia a la eficacia que se encuentra el problema de investigación, y sobre esta se tiene que decir que no esta directamente con el principio de eficiencia, toda

vez que por su parte la eficacia según Lopez (2013) el principio de eficacia se refiere a la rapidez, a la celeridad, y a la sencillez. (p. 125).

Así mismo, la palabra eficacia es definida según la Real Academia Española (2005) como la “capacidad de lograr el efecto que se desea o se espera.” (p. 586). Ya a partir de aquí se hace notar que lo que se busca es obtener una consecuencia determinada. Sobre el tema Parejo (1995) señala que la eficacia de los poderes públicos reboza de predicamento, esto debido a que se le es comparado con las entidades privadas que realizan por lo menos actividades análogas. (p. 92).

Por otro lado, en otra de sus obras, en cuanto al principio de eficacia y el de eficiencia señala Lopez (2005) que el principio de eficiencia tiene como objetivo material el buscar que el procedimiento se desarrolle de la forma más económica que sea posible, siendo el principio de economía la versión positiva del mismo. (p. 193).

Según Ruiz (como se citó en Lopez, 2005) sostiene al respecto:

[...] La administración responde a una función instrumental: su vocación es la atención eficiente, eficaz y democrática de las necesidades colectivas. Con la eficiencia se asegura el uso óptimo de los recursos puestos a disposición; con la eficacia se colma la necesidad de la colectividad y con la democracia se responde al apotegma clásico de una administración del pueblo, con el pueblo y para el pueblo (es decir, la administración es instituida por la sociedad; los administradores provienen del pueblo y el fin de la función administrativa es su servicio cabal). (p. 193).

Sobre lo mencionado, se debe de añadir que el principio de eficacia se encuentra ubicado en la historia del estado de derecho, tal como lo expresa Cortázar (2015) las primeras etapas de la evolución del estado de derecho, este acogió la figura de estado liberal, cuya eficacia no era procurada más que para asegurar los derechos fundamentales y las libertades propias de la ciudadanía, estas referidas a la libertad, seguridad y propiedad principalmente (p. 2).

Así mismo, Linde (citado por Cortázar, 2015) expresa que es el interés general el que debe conducir la actuación de las sedes administrativas de carácter público y para

cumplir su fin estas deben de usar los instrumentos apropiados. Asignándole al derecho administrativo un papel con naturaleza instrumental (p. 6).

También, con el fin de estudiar la eficacia administrativa nos da criterios para poder deslindarla, así Cortázar (2015) señala que si bien es complejo la medición y evaluación de la eficacia en sede administrativa se puede abordar en virtud a analizar individualmente materia por materia, obteniendo los objetivos que la normativa atribuye en este ámbito y también indagar la eficiencia que tienen las políticas públicas, al estar referido a un criterio que toda actuación pública debe de tener en consideración. Pudiendo así determinarse la menor o mayor eficacia de la administración pública (p. 19).

Respecto a la legislación nacional del derecho administrativo tenemos a la ley N° 27444 – Ley de procedimientos administrativos, que comprende al principio de eficacia del procedimiento administrativo en el artículo IV de su título preliminar, específicamente en el inciso 1.10 señalando:

[...] Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados. En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio (Ley 27444).

De lo citado anteriormente, se hace notar que la ley hace referencia al cumplimiento de la finalidad del acto procedimental y asevera en que deben de limarse los formalismos siempre y cuando no afecten la validez del acto, así mismo, refiere que la inobservancia de las formalidades no esenciales se realizara en virtud de mostrar la garantía de la finalidad pública a la que se busca dar solución con la utilización del mencionado principio.

En relación al principio se tiene que resaltar dos temas que se encuentran estrechamente relacionados al tema, tenemos así, por un lado al principio de celeridad y por otro lado nos referiremos a lo que comúnmente las personas refieren como burocracia en un procedimiento administrativo.

Es de notarse, que el principio de celeridad del procedimiento administrativo se encuentra estrechamente relacionado con el principio de eficacia pues como lo definimos anteriormente la eficacia radica en la rapidez, celeridad y sencillez del procedimiento, de ahí que también hallamos decidido tocar el tema de la burocracia.

El principio de celeridad es definido por la ley N° 27444 – Ley de procedimientos administrativos, en el artículo IV de su título preliminar, específicamente en el inciso 1.9 señalando que:

Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento (Ley 27444).

Al respecto, debe hacer hincapié en que el mencionado principio es establece favoreciendo al administrado, con el fin de reforzar la satisfacción del derecho de petición en sede de la administración, para consolidar el derecho solicitado, es importante recordar que se solicita la declaración del derecho de propiedad en el procedimiento administrativo materia de investigación.

Así mismo, como menciona Guzman (2009) el principio de celeridad conforma un principio aún mas extenso, este sería el de economía procesal, pues involucra el ahorro de costos referentes al tiempo, dinero y esfuerzo para realizar el trámite administrativo. Y que si bien el mencionado principio no se encuentra indicado en la ley de procedimiento administrativos, este no puede ser ignorado por los funcionarios de la administración (p. 244).

Sobre el fenómeno de determinar la eficacia de un procedimiento tenemos que la sociedad en general alude a que entre otras cosas a que suscitan situaciones burocráticas, queriendo referirse a que durante el procedimiento se presentan muchas trabas, teniendo en cuenta lo mencionado se debe de definir que es la burocracia.

Esta burocracia es definida por Lopez (2013) como la totalidad de funcionarios y trabajadores del sector público cuyas disposiciones o actuaciones representan la voluntad o acción del estado. Y añade sobre esta que, la palabra burocracia tiene una connotación antifilológica, pues al momento de usarla se piensa que esta avocada al personal administrativo, pero al hablar de los inconvenientes propios de la burocracia, no se está refiriendo a los problemas del personal sino mas bien a todos los referentes al procedimiento administrativo (p. 59).

Al respecto, Lopez (2013) añade sobre la burocracia que el suceso burocrático está inundado por un enredado de contrariedad, porque abarca eficacia e ineficacia, eficiencia y deficiencia, libertad y despotismo, cualidades y defectos que colocan al descubierto su carácter de producto social, en otras palabras, el suceso burocrático se concibe por la convivencia humana, y encuentra sus bases en los inicios de la historia humana, aun si es que no se dejó constancia de ella con los rasgos que tiene actualmente (p. 60).

La formalización predial

La importancia de la formalización predial radica en la seguridad jurídica que esta comprende, además de contemplar ciertos beneficios tanto para el usuario mediante el acceso a créditos y a una mejor valorización de la propiedad que le corresponde, como para el estado pues al haber mayor formalización predial, mayor también será la presión fiscal tributaria respecto al derecho a la propiedad, con lo cual las arcas tributarias incrementarían sus fondos.

Entidades tales como el Banco Interamericano del Desarrollo se han pronunciado respecto de la informalidad predial, esto se refleja en su estudio denominado “Proyectos de Regularización y Administración de Tierras”, en el que se hace hincapié

en que la región comprendida por Latinoamérica y el caribe enfrenta grandes desafíos en materia de tierras, esto debido en primer lugar a los elevados niveles de informalidad e inseguridad que se genera respecto a la posesión de la tierra en áreas rurales y urbanas que afectan a los grupos mas vulnerables, atribuyendo estos problemas le son atribuidos entre otras cosas a la complejidad y costo de los procesos administrativos (BID, 2014, p. 4).

En torno a las políticas públicas empleadas para la formalización predial han surgido varias posturas, haciéndose énfasis en la forma de tratar dicho fenómeno según los diversos países o zonas que tienen determinado espacio geográfico en el que ejercen su poder mediante sus representantes, que en su mayoría forman parte del Poder Ejecutivo.

Estas posiciones varían según el país, haciendo referencia al panorama del estado peruano frente a la formalización predial se tiene que existen políticas públicas ejercidas por COFOPRI con el fin de llevar todos los procedimientos administrativos hasta la titulación, fomentando así la cultura de la formalización.

Añadido a eso, se han hallado literatura relacionada a la formalización predial entre las que podemos mencionar al tratado que lleva por título Política integral de tierras. El desafío de la formalización y restitución a despojados. Este estudio explica en términos de Araújo (2011) que los altos índices de informalidad de la propiedad rural incrementan los inconvenientes del sector agropecuario e impiden en gran parte la obtención de oportunidades para la mejora del estilo de vida de los pobladores del lugar, así mismo, plantea que al formalizar sus títulos de propiedad y cambiando sus títulos que adolecen de una buena traditio por la titulación de estos se podrá observar en los próximos años un decrecimiento de las deficientes tasas de empleo (p. 8).

También, en dicho estudio mediante el uso de tablas con datos sobre la pobreza nos plantea que la formalización, titulación y restitución, teniéndolos en cuenta como parte de planes de acción y también como políticas estatales permitirían en un plazo mas corto que largo con el apoyo de programas, herramientas y proyectos para disminuir

la condición de bajos recursos y de indigente en las zonas rurales del país; esto debido a que con dicha formalización llegaría la oferta institucional del Estado y que también existirían mayores probabilidades de acceder a créditos sustanciosos provistos por el Banco Agrario o por entidades financieras pertenecientes al ámbito de la inversión privada.

Por otro lado, tenemos al estado Colombiano que mediante la participación de múltiples entidades resaltando entre ellas al mismo Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural que ayuda a los poseesionarios informales con el fin de que obtengan la formalidad predial correspondiente asistiéndoles incluso con abogados en el caso de ser necesario en un proceso judicial, como lo establece la Guía Metodológica para la Formalización Masiva de la Propiedad Rural por Barrido Predial.

Así tenemos a, programa realizado por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural de Colombia, que se encuentra titulado como “Programa Nacional de Formalización de la Propiedad Rural”. Este se trata de un tratado que tiene el propósito de explicar de manera amplia y detallada los pasos a seguir para poder conseguir la formalidad de la propiedad. En tal virtud, el mencionado programa promueve y dispone acciones con el fin de ayudar a los campesinos en los trámites que deberán efectuar ante los jueces con el objetivo de formalizar el derecho de dominio que recae sobre predios rurales privados y el saneamiento de títulos que sirvan como medio para una falsa tradición. Igualmente, asiste a los interesados en formalizar su propiedad en la actuación de gestiones administrativas, notariales y registrales no llevadas a cabo pertinentemente (Programa Nacional de Formalización de la Propiedad Rural, 2013, p.2).

Entre los aspectos mas relevantes del referido estudio, se puede señalar que, del programa Colombiano revisado, existen contemplados doce puntos en los que se explica todo el procedimiento a realizar siendo el ámbito judicial y el administrativo los predominantes para cumplir los objetivos del procedimiento de formalización de la propiedad rural.

Así mismo, los principales puntos comprenden el comunicado del programa a las autoridades locales y la comunidad, clasificación de solicitudes y elaboración de informe preliminar, el trabajo de campo predio a predio, para así luego empezar con la elaboración de informes técnicos jurídicos y planos con el fin de formalizar los predios, así entonces continuar con la conformación de expedientes y preparación de la documentación para finalmente presentar las demandas a fin de llegar a realizar el saneamiento de predios privados por vía judicial; de todo el procedimiento se puede inferir que en Colombia también es un fenómeno jurídico la ocupación informal de predios por lo que el Poder Ejecutivo mediante el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural plantea además de políticas públicas todo un proceso, con acompañamiento del mismo durante todo el transcurso para la formalización.

También es de verse en dicho programa que intervienen entidades nacionales, regionales, entre otras vinculadas, tales como el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, gobernaciones, alcaldías, Rama Judicial de Poder Público, Consejo Superior de la Judicatura, entre otras entidades vinculadas dentro de este proceso.

En cuanto a la cartera de proyectos se tiene que en los años ochenta, los países han centrado su poder en proporcionar la seguridad jurídica sobre el derecho a la propiedad y en garantizar que este sea sostenible en el transcurso del tiempo. Es entonces que en el año 1981 inicia una segunda ola de proyectos, que se centraba en ofrecer apoyo para consolidar los derechos de propiedad mediante diversos programas de regularización, y también proteger los procesos de modernización de los Sistemas de Administración de Tierras (Banco interamericano de desarrollo, 2014, p. 9).

En relación a lo antes dicho, el Banco Interamericano de Desarrollo que se distingue por apoyar en ese tipo de proyectos no ah sido el único en emplear su esfuerzo para tal fin, pues otras agencias tales como el Banco Mundial y USAID (United States Agency International Development) en mayor parte, también han invertido múltiples proyectos de regularización de tierras en la región. Según Barnes (2007) fue el

“National land administration project” costado por el Banco Mundial, en el año 1985 que operaba en el noreste de Brasil el primero en realizar estos proyectos, no obstante, el BID ya había empezado con el costeo de proyectos de esta naturaleza desde el año 1981 llegando a llamar a este como el Proyecto de Regularización Predial en el Noreste de Brasil.

Sobre el derecho de propiedad

Así mismo, tenemos como modos de la adquisición de la propiedad de un bien inmueble, en coordinación con el derecho, a formas tales como la compra-venta, donación, permuta, adjudicación, sucesión intestada, testamento, prescripción adquisitiva de dominio (Ortiz, 2010).

Así mismo, el derecho a la propiedad ha sido consagrado en la Carta Magna del estado Peruano, estando ubicado en el Título III, Capítulo III, ocupando desde el artículo 70 al 73 pero tomándose con más énfasis en el artículo 70 en el que es definido este derecho y interpretado en diversas jurisprudencias por el Tribunal Constitucional, el artículo antes mencionado determina que el derecho de propiedad es inviolable pues el estado lo garantiza, así mismo este derecho se ejerce dentro de los lineamientos referidos al bien común y a las normas del país. También expresa que a nadie se le puede privar del derecho a la propiedad sino, excepcionalmente, por motivos de seguridad nacional o necesidad pública, esto siempre y cuando este declarado por ley, y habiendo pagado con anticipación la indemnización justipreciada correspondiente que incluirá la retribución por el ocasional menoscabo y además se podría plantear una acción ante el Poder Judicial para determinar el valor que se le otorgó a la propiedad que el Estado hubiera establecido en el procedimiento de expropiación (Constitución Política del Perú, 1993).

Al respecto se ha emitido jurisprudencia correspondiente a tal derecho, emitida por el Tribunal Constitucional, en específico con relación al art. 70 que busca ciertamente definirlo, tal es el caso del caso del expediente 008 – 2003 en el que se establece que el derecho de propiedad es comprendido como la potestad jurídica que admite usar,

disfrutar, disponer y reivindicar un bien. De manera, que la persona propietaria podrá valerse llanamente de su bien, así obteniendo frutos y productos, y darle utilización o posición que convenga a sus propios intereses, esto en el caso que desempeñe las mencionadas actividades en concordancia con el bien común y con arreglo a las leyes teniendo en cuenta sus respectivos límites; añadieron que incluso podría recuperar su derecho de propiedad si alguien se apodera de él sin derecho alguno (Exp. N° 0008-2003-AI/TC, 2003).

En relación al mencionado derecho fundamental y de las garantías que buscan respetar los derechos fundamentales con su contenido esencial, en la doctrina se ha buscado darle definición mediante el planteamiento de diversas teorías. Estas teorías se encuentran relacionadas al objeto protegido, así tenemos la teoría objetiva y subjetiva, puesto a que tanto una como la otra teoría parte de admitir que en todo derecho fundamental existe una dimensión subjetiva o individual y otra objetiva o institucional.

Sobre el tema según Castillo (2005) la teoría subjetiva plantea que lo que busca proteger la garantía es solo el ámbito individual o de libertad que le pertenece, en otras palabras, el derecho fundamental subjetivo de cada persona concretamente, sumada a las facultades de actuación que esto sobrelleve. Por otra parte, la teoría objetiva o institucional de los derechos fundamentales explica que no existiría transgresión de la constitucionalidad de los derechos fundamentales en las circunstancias en las que el legislador si esté dejando a salvo el derecho fundamental en calidad de institución, aunque esto presuma el desconocimiento del derecho fundamental en su totalidad, tal situación ocurre por ejemplo, con el derecho al libre desplazamiento en caso de ser condenado con una pena de cadena perpetua (p. 241).

Estando ya definido el derecho de propiedad por la constitución política del Perú es importante destacar cual es su importancia, ya que este derecho consta de dos dimensiones tanto la objetiva como la subjetiva, dimensiones que le dotan de no solo un valor individual sino que también cumplen una función social, esto se ven reflejado también en el expediente 0030 – 2004 en el que se determina que según los

lineamientos constitucionales, tanto el derecho fundamental a la propiedad como los otros derechos, ostentan una connotación dual de derecho subjetivo y al mismo tiempo de institución objetiva valorativa. En otras palabras, nuestra Constitución se muestra de acuerdo con el derecho de propiedad como un derecho subjetivo o individual pero también lo reconoce como una institución objetiva acarreadora de valores y funciones según sea el caso (Exp. N° 0030 – 2004 – AI, 2004).

Como se evidencia de lo anteriormente citado, el derecho de propiedad no solo otorga beneficios individuales con relación al propietario del bien sino que también cumple una función retributiva, traduciéndose estas retribuciones en deberes y obligaciones, al respecto el Tribunal Constitucional se ha pronunciado estableciendo que la función social es la que sustenta la doble dimensión del derecho de propiedad y establece que añadido a la responsabilidad del estado de brindar protección a la propiedad privada y las acciones legítimas que de estas provengan, es posible también la exigencia de un cierta cantidad de deberes y obligaciones relacionadas al ejercicio de este derecho, con el fin de atender los agrupados intereses de la nación (Exp. N° 0048 – 2004 – AI, 2004).

Esto aunado con la innegable connotación económica que tiene este derecho ya que al buscar la protección y promoverse este derecho se crea una garantía que contribuye al desarrollo económico del país, tal es así que esto es plasmado en una jurisprudencia emitida por el Tribunal Constitucional que explica que el derecho constitucional tiene en definitiva una evocación económica, y así se tiene por entendido en nuestra carta magna cuando además de reconocer a la propiedad incluida en su artículo 2, que engloba los más importantes derechos fundamentales, también se reconoce en su artículo 70 cuando deja en claro que el derecho de propiedad es inviolable y que el estado lo garantiza, además de determinar que nadie está permitido de privar la propiedad a excepción de ser por motivos de seguridad nacional o necesidad pública. Siendo de esta manera, que el derecho a la propiedad no simplemente obtiene la condición de constitucional sino de derecho fundamental, motivo por el cual su defensa

y promoción se conforman en un resguardo institucional para el desarrollo económico del país (Exp N° 0016 – 2002 –AI, 2002).

De fuentes doctrinarias de alcance internacional tenemos literatura en materia económica, así pues Besley (1995), identifico cuatro motivos por los que la indefinición y la falta de garantías en relación al derecho de propiedad afecta negativamente la actividad económica, en primer lugar el peligro de expropiación desmotiva la inversión en la propiedad, en segundo lugar los interesados en el predio se ven obligados a gastar recursos para proteger su derecho de propiedad en lugar de utilizarlo en cosas fructíferas, en tercer lugar el intercambio de la propiedad se ve contenido y en relación a la tierra esta situación impide que la tierra sea trabajada por los que son más productivos en ese rubro, y en cuarto lugar la propiedad no podría ser utilizada como materia de operaciones financieras que son ineludibles para concretar otras actividades económicas (p. 903).

Habiendo ya definido lo anteriormente dicho referente al derecho de propiedad es menester hacer mención al derecho a usucapir, este derecho pertenece al derecho civil configurándose como un derecho real por el que se busca obtener el derecho de propiedad mediante el cumplimiento de ciertos requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico del país en el que se encuentra el predio.

Con el fin de dar un entendimiento a la presente investigación, es de dar relevancia dar a conocer las concepciones necesarias y considerables a su mejor comprensión:

Usucapión

Institución mediante la que el poseedor obtiene el derecho real que pertenece a su concordancia con la cosa (dominio, condominio, usufructo, uso, habitación, servidumbre y superficie forestal), mediante el cumplimiento de ejercer la posesión durante la totalidad del tiempo establecido por la legislación (Papaño, Kiper, Dillon y Causse, 2004, p.302).

Procedimiento Administrativo

Este puede ser conceptualizado como la serie o secuencia de actos mediante los cuales se desarrolla sustancialmente de los organismos administrativos. Y toda actividad estatal de clase administrativa se manifestará en base a este procedimiento (Gordillo, 2016, p. 394).

Posesión Informal

Estas son:

[...] Estas son esas posesiones u ocupaciones nombradas asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, centros poblados, pueblos jóvenes, pueblos tradicionales y entre otras diferentes posesiones de predios urbanos, cualquiera sea su nombre, mientras que cumplan las siguientes características: a. Poseer un terreno sin título y en la mayoría de casos por invasión. b. Las personas conformen agrupaciones de personas o familia. c. Hayan iniciado la posesión de los terrenos hasta el 31 de Diciembre del año 2004. Elemento temporal. d. El destino o uso principal de la posesión del lote del terreno sea dedicado a fines de vivienda y actividad comercial. Uso del lote. e. La posesión no se encuentre amparada en titularidad. Es decir en virtud de un derecho o título que le haya permitido poseer el predio. f. El área del lote no sea mayor de 300 metros cuadrados (Ley N° 28687, 2006).

Seguridad Jurídica

Esta seguridad es traducida:

[...] en un valor angostamente vinculada a los denominados estados de derecho que se define en requerimientos objetivos de: corrección estructural (establecimiento adecuado de las normas pertenecientes al ordenamiento jurídico) y corrección funcional (es decir, con ordenación al derecho por sus destinatarios y en especial por los organismos delegados de su aplicación). Aunada a esa dimensión objetiva la seguridad jurídica se presenta, en su acepción subjetiva encarnada por la certeza del Derecho, como la proyección en las situaciones personales de las garantías estructurales y funcionales de la seguridad objetiva (Perez, 2000, p. 28).

Políticas Públicas

Estas están relacionadas con el acceso de los ciudadanos a bienes y servicios. Radican exactamente de reglas y acciones que tienen como fin el de solucionar y llevar a solucionar las múltiples necesidades, interés y una solución a la multiplicidad de necesidades, intereses y particularidades de grupos y personas que conforman una sociedad. Esto se conoce comúnmente como “agregar demandas”, de manera lo suficientemente estructurada como para que en un fin, los remedios encontrados permitan que tanto las personas individualmente como los grupos colectivamente coexistan a pesar de las diferencias que ostenten (Cadenas y Ruiz, 2003, parr. 22).

Formulación del Problema

El problema de investigación es el punto de partida de una investigación y según precisa Quezada (2015), se produce cuando el investigador halla un vacío teórico, incluido en un grupo de datos conocidos, o un suceso abordado por cierta teoría, un tropiezo o un acontecimiento que no concuerda entre lo esperado dentro de su campo de estudio (p.83). En tal sentido, frente a la necesidad de adecuadas políticas públicas para la formalización predial se plantea la siguiente problemática:

Problema general

¿Cuál es la eficacia de los Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte?

Problemas específicos

Problema Especifico 1

¿Cuál es la relación entre la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza en sede Judicial y la que se realiza en sede Administrativa mediante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal?

Problema Especifico 2

¿Cuáles son las consecuencias de Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte?

Justificación del Estudio

La investigación tiene una justificación teórica, en la eficacia del procedimiento de prescripción adquisitiva de bien inmueble realizado por COFOPRI para la formalización predial en Lima Norte, con el fin de establecer su impacto jurídico.

A ello se añade la justificación metodológica, en cuanto se utiliza el método científico que deje producir conocimiento valido y confiable en relación a la situación de la formalización de la propiedad informal.

Además, resulta novedosa, ya que no se ha encontrado antecedentes que se enfoquen en explicar la efectividad de la actuación del COFOPRI en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio que realiza con el fin de formalizar la propiedad informal en Lima Norte.

En este sentido, la justificación, está referida a poner en evidencia algo que sea apreciable, por medio de las teorías relacionadas al fenómeno que se estudia o indaga. Por lo que, tiene por fin buscar o encontrar solución al fenómeno y así, de ser el caso, llevar la investigación a futuros estudios actuando como fundamento a otras investigaciones científicas. Sin embargo, la justificación busca responder al por que y para que.

Así Córdova (2007) establece que la justificación de la investigación, está referida a definir el por que y para que o lo que se busca y con que fin se desarrolla el tópico de estudio. Además, se debe de responder a la pregunta de si la investigación puede colmar un vacío en el conocimiento, añade que si el estudio apoya una teoría o busca reformularla, se alcanza el ahondar en relación a una problemática teórica o práctica,

o si es que se podría proporcionar un nuevo punto de vista acerca del problema de estudio (p. 6).

Es entonces que cuando se trata de la prescripción adquisitiva de dominio que realiza el COFOPRI, la importancia de que esta se desenvuelva eficazmente radica en que estando a que la propiedad predial compone la mayor parte de los activos de la población peruana de bajos recursos, no obstante, no puede ser empleada en el mercado legal debido a la carencia del título inscrito en los registros de la propiedad inmueble que le de una cualidad intercambiable. De ahí, que sea importante el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio que realiza el COFOPRI pues de esta manera es que se inserta los activos de los peruanos de bajos recursos a la economía social de mercado, pudiendo obtener de esta manera los beneficiarios el acceso al crédito bancario y una correcta valorización de su propiedad. Así por otro lado, los beneficios no solo son para los beneficiarios del derecho de propiedad, sino también existen beneficios para el estado al poder contar con los tributos propios del derecho a la propiedad.

Por último, se debe puntualizar que lo que se busca al resguardar la eficacia del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva que busca formalizar la propiedad es revertir la escases de títulos de propiedad en los registros públicos, evitar justamente los tramites lentos, complejos y onerosos para obtener los títulos de propiedad y registrarlos, así como dar valor a las propiedades informales y posibilitar la obtención de los servicios primordiales. Encontrando así una plena justificación en el ámbito jurídico, económico y social.

Relevancia

La presente investigación tiene una gran importancia social, económica y jurídica ya que permite dilucidar cuales son los problemas que enfrentan los procedimientos de prescripción adquisitiva realizados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal respecto de las otras vías en las que se pueden realizar el proceso de formalización mediante la usucapión. De modo que, por un lado, se fortalezca el

procedimiento anteriormente mencionado realizado por COFOPRI, en beneficio de la sociedad, y por otro, se reafirme la seguridad jurídica.

Objetivos

Los objetivos de investigación “Son los lineamientos de estudio y habrá que tenerlos presente en el transcurso de la investigación” (Rojas, 2001). Por otro lado, estas “están dirigidas a apuntar a lo que se desea en la investigación y estas deben de ser expresadas claramente, pues estas son las guías de estudio” (Hernández, 2004, p. 47). De manera, que al tener trascendental importancia durante la investigación, ya que determina el fin de la investigación; es menester exponerlos, planteando los siguientes objetivos:

Objetivo General

Determinar cuál es la relación entre la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza en sede Judicial y la que se realiza en sede Administrativa mediante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

Objetivos Específicos

Objetivo Especifico 1

Determinar cuál es la relación entre la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza en sede Judicial y la que se realiza en sede Administrativa mediante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

Objetivo Especifico 2

Determinar cuáles son las consecuencias de Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte.

Supuesto Jurídico

Sobre este apartado, debemos decir que los supuestos jurídicos tratan sobre los lineamientos que permiten conocer el sendero de una investigación o disertación, buscando como fin el demostrar o establecer explicaciones posibles a un suceso. De manera, que son respuestas provisionales a los problemas objeto de investigación, expresiones o proposiciones aseverativas como probables explicaciones de un fenómeno.

[...] Los supuestos son soluciones tentativas al problema de investigación. La validez se comprueba mediante información empírica, reglas lógicas o en forma cualitativa. Los supuestos son conjeturas acerca de características, causas de una situación específica, problemas específicos o planteamiento acerca del fenómeno que se va a estudiar. Los supuestos no se redactan en términos estadísticos, aunque la información estadística del pasado puede utilizarse para respaldar o rechazar el supuesto. (Ramírez s.f., p. 23).

En tal sentido, las respuestas al problema de investigación son las siguientes:

Supuesto Jurídico General

El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de bien inmueble realizado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal resultaría ineficaz por ser muy lento y no llegar a cumplir con su objetivo de declaratoria del derecho o el rechazo si fuere el caso, debido esto a la complejidad y el reducido presupuesto para su realización.

Supuestos Jurídicos Específicos

Supuesto Jurídico Especifico 1

La relación radicaría en que los requisitos para poder realizar el procedimiento en el caso del COFOPRI o el proceso en el caso del Poder Judicial, pero que sin embargo, existiría mayor exigencia de documentación por el COFOPRI.

Supuesto Jurídico Especifico 2

Las consecuencias de realizar un procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble mediante el COFOPRI serían, una extensiva dilación del procedimiento que causaría otras consecuencias tales como tener que recurrir finalmente a un proceso judicial, no llegar a obtener el derecho de propiedad de algunos administrados y propiciar la aparición de terceros que pretenden el derecho de propiedad sobre el bien inmueble materia del procedimiento.

II. MÉTODO

MARCO METODOLÓGICO

Ahora bien, la presente investigación se encuentra determinada u orientada en un lineamiento de investigación de tipo cualitativo, de tal manera que, se quiere compensar la investigación haciendo énfasis en los datos, el esparcimiento, la riqueza interpretativa, contextualización en relación a determinada situación, narraciones, siendo así que también se presentan circunstancias intrínsecas. Por lo que, en relación a ello se conforma la variación en su forma o contenido entre los sujetos y/o conjuntos de estos. Por este motivo el investigador cualitativo empieza desde la proposición de la relatividad del mundo social y solo se podría dar lugar a una comprensión de este, desde la perspectiva de las personalidades que se van a estudiar durante la investigación (Hernandez, Fernandez y Baptista, 2006, p.11).

No obstante, el trabajo tiene la finalidad de desarrollarse con el fin de dar amplitud y conseguir un panorama mas abundante en relación al fenómeno, entendiéndose y aceptándose su impacto con relevancia social, como otro método contributivo. Entonces, decidimos acudir al método cuantitativo mediante el uso de encuestas a efecto de obtener apoyo y reforzar la actual investigación y asi, obtener un entendimiento completo del fenómeno.

2.1 Tipo de investigación

El tipo de investigación que se realizará es **BÁSICA, PURA O FUNDAMENTAL** ya que esta dirigida a poner a prueba a la teoría, para poner en estudio las relaciones entre sucesos, con el fin de entenderlos, reflexionando mínimamente o sin hacerlo sobre las aplicaciones que los resultados de la investigación puedan tener para los problemas prácticos (Eyssautier, 2006, p.114).

Asi mismo, el nivel de investigación será **DESCRIPTIVA** ya que esta se enfoca en la descripción de algún objeto, sujeto, fenómeno, etc. Ya sea en su totalidad o en parte de este, tal asi como un aparato, técnica, método, procedimiento, proceso (...) (Salinas, 2012, p.18), o en nuestro caso la descripción de un fenómeno jurídico, lo que implica la búsqueda documental sobre los antecedentes del tópico. Por último, la

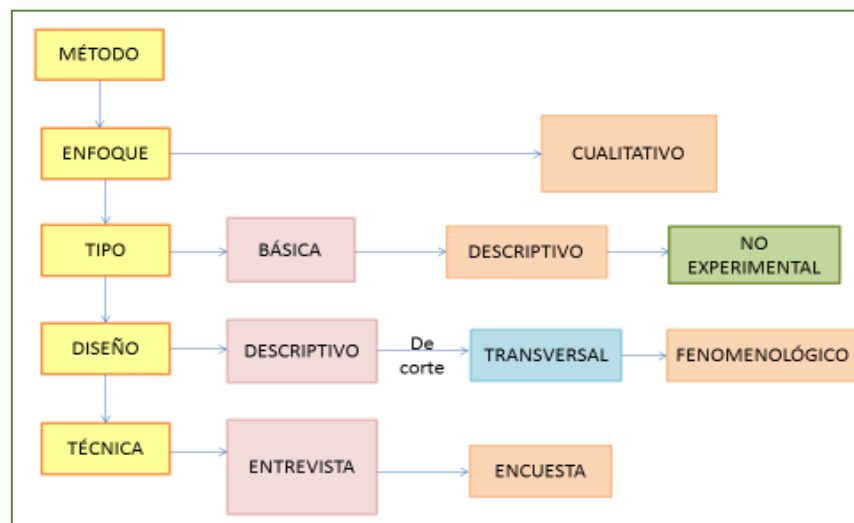
investigación será **NO EXPERIMENTAL** puesto que no se realizará la manipulación de las variables de estudio.

2.2 Diseño de investigación

El diseño de la investigación es descriptiva de corte **TRANSVERSAL**, pues resulta la mas apta para la investigación ya que este es utilizado para realizar estudios de investigación sobre hechos y sucesos de la realidad, en un plazo determinado de tiempo (Carrasco, 2014, p.72). Es importante añadir que el diseño transeccional o transversal descriptivo en específico se utiliza con el objetivo de analizar y llegar a obtener conocimiento respecto a las características, rasgos, propiedades y cualidades de un hecho o fenómeno de la realidad que toma lugar en un plazo establecido de tiempo (Carrasco, 2014, p. 72).

Siguiendo esos lineamientos, la estructura de la investigación yace en un diseño no experimental de corte transversal, pues resulta la mas idónea para la investigación, todo esto debio a que reúne información durante un periodo debida mente delimitado. Tiene el objetivo de detallar variables y estudiar los sucesos en relación al periodo de tiempo establecido (Hernandez, Fernandez y Baptista, 2014, p. 152).

Figura 01: Diseño de Investigación



Fuente: Elaboración Propia.

2.3 Caracterización de sujetos

Para el caso de las entrevistas se ha considerado los siguientes criterios: En relación a la caracterización de los sujetos respecto a los cuales se enmarca esta investigación, esta nos permite saber cuáles son las cualidades de los participantes, provocando así dilucidar las cualidades personales, pero más importantes aun sus cualidades profesionales, aportando así confianza, la misma que permite avalar la investigación. Siendo estos sujetos los conocedores del tema, para lo que me valdré de la técnica de la entrevista. De manera que, se podrá apreciar lo expresado en el siguiente cuadro.

Tabla 01: Profesionales especialistas en la materia

| PROFESIONALES ESPECIALISTA EN LA MATERIA | | | | | |
|--|---|----------|-----|--|--|
| NOMBRES Y APELLIDOS | CARGO | | | PROFESIÓN/ EXPERIENCIA LABORAL | |
| Oscar Alfonso Tarazona Yabar | Abogado en la Dirección Normalización y Desarrollo del COFOPRI | en | la | Abogado / Ex Jefe de la Oficina Zonal de Lima - Callao del COFOPRI | |
| Josef Antonio Mimbela Gonzales | Secretario del Juzgado Civil del Módulo de Justicia de Los Olivos | Judicial | del | Abogado / Secretario Judicial del Juzgado Civil del Módulo de Justicia de Los Olivos | |
| Edgar Casafranca Perez | Asesor independiente | | | Asesor Inmobiliario / | |

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 02: Miembros de asociaciones de vivienda o concedores del procedimiento

| PERSONAS QUE REALIZAN O CONOCEN EL PROCEDIMIENTO MATERIA DE INVESTIGACIÓN | |
|---|---|
| NOMBRES Y APELLIDOS | CARGO |
| Javier Fernando Arce Alvarado | Secretario General del Frente Nacional de Los Pueblos Unidos del Perú |
| Dalmira Pacheco Espinoza | Presidenta de la Asociación de Propietarios Las Orquideas |
| Claudio Huamani Ledezma | Vice Presidente de la Asociación de Propietarios Primero de Mayo I |

Fuente: Elaboración propia.

2.4 Población y muestra

En relación a la población Carrasco (2007) es la suma de todos los componentes, entendidas estos como unidades de análisis, que corresponden al entorno del lugar en el que se desenvuelve la labor de investigación (p. 236).

Como lo expreso el autor anteriormente la población incluye al conjunto que tenga relación con nuestra investigación. De manera, que muestre objetividad al momento de conseguir los resultados que se revisaran y el espacio en el que se desarrollara la recolección de los datos.

Sobre la muestra siguiendo los lineamientos de Carrasco (2007) esta sería una porción o fracción representativa de la población, que ostentaría las características primordiales de ser objetiva y leal a ella, con el propósito de que los resultados que se

consigan con la muestra permitan generalizarse para todos los componentes que conforman la mencionada población (p. 237).

En tal sentido, es viable enmarcar a la muestra como aquella fracción componente de algo, por medio del que se busca hacer el propósito de aplicar los instrumentos de recolección de datos se toma como población a los especialistas conocedores del procedimiento materia de investigación y a las personas que realizan o conocen del mismo aplicados en Lima Norte.

Muestra

En ese sentido, se tomó para efectos de aplicar la técnica de la encuesta a una muestra de 200 personas. Así como especialistas y personas que realizan o conocen el procedimiento materia de investigación.

Por tanto, para efectos de llevar a cabo el presente trabajo de investigación, se ha procurado desarrollarse en cuanto a buscar el análisis de un procedimiento en sede administrativa, específicamente en cual sería la eficacia de este en cuanto a formalización predial. Añadido a ello, el estudio es estrictamente teórico y técnico. De esta manera, los resultados que se buscan tendrán por finalidad analizar de garantizar el derecho de propiedad que caracteriza al estado promotor de la formalización de la propiedad informal mediante una organización especializada en el tema como lo es el COFOPRI.

En ese sentido, se empleará dos técnicas mediante las que se logrará conseguir la información requerida para la labor de investigación. Esto nos dejará especificar las referencias en torno al suceso investigado, aplicándose la técnica de la entrevista la misma que se realizará tanto a los especialistas en el tema como a las personas que realizan los procedimientos o conocen de ellos. Además, de la aplicación de la encuesta, con el propósito de afianzar mas los datos que se recolecte respecto del fenómeno materia de investigación, realizando así un papel de apoyo respecto de la otra técnica empleada.

2.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

En relación al enfoque de la investigación, tanto el enfoque cualitativo como el cuantitativo tienen como parte principal a las técnicas de recolección de datos, tomando en consideración su finalidad que esta relacionada a la selección de informes de personas que se desenvuelven mediante enunciados, de comunidades, también de circunstancias o métodos que amplían el conocimiento respecto al tema de investigación. Por lo tanto, se acumulan con la intención de ser analizadas, para luego poder comprenderlas y finalmente responder a la incógnita de investigación y aportar nuevo conocimiento.

Respecto a las técnicas de recolección de datos en términos de Valderrama y Leon (2009) que estas contribuyen a que el método de investigación sea funcional y dinámico, lo cual se consigue mediante el saber y la utilización de las técnicas. Debido a eso, las técnicas de investigación indican como estudiar, como investigar, como estructurar los datos, como utilizarlos y como difundirlos (p. 46).

De la misma manera se debe hacer mención a los instrumentos que se encuentran ligados a las técnicas de recolección de datos y “Constituyen las vías mediante la cual es posible aplicar una determinada técnica de recolección de información” (Hernández, 2013, párr.17).

Así podemos presentar el siguiente cuadro que ilustra cómo se relacionan las técnicas de recolección de datos con sus respectivos instrumentos:

Tabla 03: Instrumentos aplicados

| TECNICAS | INSTRUMENTOS |
|------------|---------------------------------|
| Entrevista | Guía de entrevista |
| Encuesta | Cuestionario de encuesta |

Fuente: Elaboración propia.

Atendiendo a lo expresado, para el desenvolvimiento de esta investigación se utilizarán las técnicas de recolección de datos particulares de una investigación cualitativa, entre los que se ha tenido a bien al análisis de registro documental, la entrevista y encuesta, ahora respecto a estos debo de precisar lo siguiente:

Entrevista

Esta técnica en la que, mediante la confrontación entre personas, en la cual una de ellas, llamada entrevistador, formula a otra persona, llamada respondiente, preguntas que tienen por fin el de obtener contestaciones ligadas al problema materia de investigación (Ramírez, 2013, p. 49).

Todo esto con la ayuda de preguntas que según Brace (2008) deben ser coherentes en relación a planteamiento del problema a investigar y a la hipótesis planteada (p. 23). Es así que al tener una naturaleza de dialogo e intercambio de información entre los participantes (entrevistador) y (entrevistado), cumplirán con su función recopiladora de información para la presente investigación.

Encuesta

Sobre esta técnica de recolección de datos es importante decir que existen dos tipos de encuestas, estas son la encuesta por cuestionario y la encuesta por entrevista. Así mismo, se hace presente que para esta investigación se ha visto conveniente realizar la encuesta por cuestionario, ya que esta en palabras de Valderrama y León (2009) es una técnica que permite la recolección de información a través de un cuestionario de interrogantes expresadas de manera oral, siendo que el encuestador toma apunte de ellas en una ficha con este fin (p. 88).

Respecto a los instrumentos de recolección de datos en la investigación se empleará los siguientes términos:

Guía de preguntas de entrevistas

Se elaborarán preguntas de manera abierta con el objeto de que el entrevistado responda con libertad respecto al tema.

Cuestionario

Este cuestionario que se usa para la encuesta consiste en un conjunto de interrogantes diseñadas para producir los datos necesarios para lograr los objetivos del proyecto de investigación, y se trata de un plan formal para obtener información de la unidad de análisis materia de estudio y centro del problema de investigación (Bernal, 2006, p. 217).

Validez y Confiabilidad

Sobre estos habría que definir su importancia, al referirnos a la validez está dividida en dos tipos, siendo estos la externa y la interna, la validez externa esta relacionada con los descubrimientos de la investigación y a la globalización de sus ideas, por otra parte la validez interna es la capacidad de un instrumento para que pueda determinar lo que se ha planteado (Namakforoosh, 2006, p. 227). De lo anterior, tomaremos a la validez interna puesto que esta esta relacionada con nuestros instrumentos, los mismos que nos interesan para poder llegar finalmente a la validez externa, es decir, poder llegar a conseguir los hallazgos de esta investigación.

Y sobre la confiabilidad esta relacionada con la medición y esta se determina en la medida de que pueden ofrecer resultados consistentes. Esta confiabilidad esta determinada en la medida en la que esta sea consistente en cuanto a los valores obtenidos de las personas pertinentes, cuando se les estudia en diversas oportunidades con instrumentos idénticos (Bernal, 2006, p. 214).

2.6 Método de análisis de datos

En el proceso de la presente investigación se empleará el método **analítico**, cuyas bases radican en la disgregación de una totalidad, separándolo tanto en sus partes como en sus componentes con el objetivo de poder examinar cuales son los motivos,

su naturaleza y sus efectos. El análisis radica en el uso de la observación y de una evaluación de un hecho específico (Ruiz, 2007, p.13).

De igual forma se usará el método **deductivo** que radica en esgrimir los contenidos de las teorías ya probadas como material científico durante el esclarecimiento del fenómeno u objeto sobre el que se indaga. Dicho de otra manera mas simplificada, la deducción consta de empezar desde una teoría general para poder revelar los hechos o fenómenos específicos (Garcés, 2000, p.80).

2.7 Tratamiento de la información: Unidades Temáticas, Categorización

Unidad tematica

Eficacia de los Procedimientos Administrativos de Prescripción Adquisitiva a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal

Tabla 04: Tratamiento de la información: Unidades temáticas, categorización

Unidad tematica

| Unidad Temática | Categoría | Sub Categoría |
|---|--|--|
| Eficacia de los Procedimientos Administrativos | Eficacia: | Eficacia Total: |
| | Esta es comprendida como aquella virtud o fuerza para poder obtener los efectos esperados. Del mismo modo, es conceptualizado en cuando al grado que da cumplimiento a las normas en cuanto a su alcance o objetivo. En ese sentido un procedimiento | Es nombrado asi a toda aquella normativa que genera o da lugar a los resultados en su totalidad, sin tener limitaciones. |
| | | Eficacia Parcial: |
| | | En este sentido, esta se configura en cada acto, norma o resolución expedida, originada a |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>es eficaz cuando este resulta rapido y sencillo.</p> | <p>consecuencia de un resultado con limitaciones, es decir, no produciendo resultados en su totalidad</p> |
| <p>Prescripción Adquisitiva</p> | <p>Prescripción:</p> <p>Está referido a un modo por el que en virtud a ciertas características, por el transcurrir del tiempo se transforma una situación jurídica.</p> | <p>Prescripción Extintiva:</p> <p>Por este tipo de prescripción se puede liberar, debido al transcurso del tiempo, de algunas condiciones establecidas en la legislación.</p> <p>Prescripción Adquisitiva:</p> <p>Por este tipo de prescripción, debido al transcurso del tiempo, se puede adquirir determinadas condiciones establecidas por la ley.</p> <p>Prescripción Adquisitiva de dominio: Es un derecho real mediante el que se busca adquirir el derecho de propiedad sobre un bien material.</p> |

Fuente: Elaboración Propia.

2.8 Aspectos éticos

Sobre el tema debo de explicar que la ética es una disciplina que emplea para su práctica a los valores morales y códigos existentes que ella misma genera, además de los principios que delimitan los seres humanos para organizar sus relaciones entre si y con el medio en el que desarrollan sus actividades y viven (Cabrera, 2013, p. 61).

Teniendo en cuenta lo expresado por autor citado, la presente investigación se efectúa siguiendo lineamientos axiológicos desistiendo de las creencias u opiniones parciales sobre el problema de investigación y teniendo en consideración de los efectos que pueden producir los hallazgos. Así también, la investigación científica se consumará respetando el método científico siendo una investigación de enfoque cualitativo, en respeto del esquema determinado por la universidad y las conjeturas o indicaciones del asesor metodológico; aunque, dado que se trata de un estudio complicado, se han introducido algunas variaciones, como por ejemplo, el diseño de investigación de corte cuantitativo, el uso de técnicas de recolección de datos cualitativo como las entrevistas, ello con el objetivo de enmarcar adecuadamente el fenómeno jurídico materia de análisis. De igual forma, la investigación se realiza en respeto de los derechos de autor citando las referencias bibliográficas empleadas bajo el estilo APA – AMERICAN PSYCHOLOGICAL ASSOCIATION.

III. RESULTADOS

En el presente capítulo se organizó y describió, los resultados de los datos recolectados, mismos que fueron conseguidos mediante los siguientes instrumentos de recolección de datos; Guía de entrevista y Cuestionario; todo esto se realizará en observación de los objetivos de esta investigación

DESCRIPCIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA TÉCNICA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A ESPECIALISTAS

Objetivo General

Determinar cuál es la eficacia del Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte.

RESPECTO A LA PREGUNTA N°1:

¿Considera usted que el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble realizado por el COFOPRI es eficaz?

¿Por qué?

Al respecto, Mimbela (2017) señala, que existe una manera de medir la eficacia se relaciona con el aspecto del tiempo que uno puede tardarse en obtener el resultado esperado, entonces se puede decir que no es eficaz dado que existe en la realidad mucha tardanza en la emisión del resultado que esperan los administrados al solicitar el procedimiento de prescripción adquisitiva.

Asi mismo Tarazona (2017) considera, que si es eficaz toda vez que cumple con todos los requisitos señalados en la ley general de procedimientos administrativos pues cumple con el principio de celeridad y de tramites cortos. Sin embargo, expresa que, lo que pasa es que tenemos un inconveniente en cuanto a la normativa, es decir, la normativa debe de ser actualizada y en eso estamos trabajando. Pero su eficacia si ha sido demostrada, pues tenemos resueltos muchos temas, gracias a ello se ha logrado la titulación de muchos pueblos.

Por su parte, Casafranca (2017) considera, que es ineficaz, porque resulta complejo al poner muchas trabas durante el procedimiento administrativo. Pese a que los procedimientos y requisitos están establecidos en el TUPA del COFOPRI no siempre los funcionarios encargados respetan eso, pues solicitan mayor documentación sustentatoria.

RESPECTO A LA PREGUNTA N°2

¿Cuáles son las características que determinan la eficacia del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI?

Al respecto, Mimbela (2017) considera, que lo que determina la eficacia es la exigencia de los mismos requisitos que en la vía judicial, es decir, los establecidos en el artículo 950 del Código Civil.

Por su parte, Tarazona (2017) considera, que se necesita actualizar la norma pues existen algunas situaciones que han cambiado. Que algunos procedimientos se necesitan hacerlos aún mas simplificados y también reducir los requisitos que actualmente se piden pues impiden de alguna forma la titulación de los pueblos en la actualidad. Agregó Tarazona:

[...] Por ejemplo, el tema de la habilitación urbana, el tema de la copropiedad, el tema de las acciones y derechos, y las minutas de compra-venta, pues para que proceda la prescripción no debe de haber ninguno de estos elementos, y en la actualidad existen estos elementos. Entonces lo que hay que hacer es que esos documentos que se están exigiendo, no sean exigibles. Por eso actualizar la norma en ese sentido. Es decir, que no se tome como improcedencia cuando existan estos elementos, sino que sirvan como elementos para determinar una situación y no para que suceda la improcedencia.

Asi mismo, Casafranca (2017) considera por su parte, que uno de las características sería la celeridad del procedimiento, otra sería la calificación de la documentación sustentatoria. Y también la ejecución del trabajo de campo en relación a ir al lugar y realizar el empadronamiento o verificación de propiedad.

RESPECTO A LA PREGUNTA N°3

¿Considera usted que resultaría idóneo tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble mediante una entidad administrativa como el COFOPRI? ¿Por qué?

Al respecto, Mimbela (2017), señala que se podría considerar que no resultaría idóneo en virtud a que la utilidad también medida como un aspecto relacionado al tiempo puede verse afectada, de esta manera, no podría decirse que este procedimiento resulte idóneo, pues la idoneidad se basa en una utilidad pronta para con la persona solicitante pero si esta prontitud no se ve reflejada en el procedimiento evidentemente no resultaría idóneo.

Asi mismo, Tarazona (2017) considera, que si es idóneo porque es gratuito, los tramites son simplificados y le generan al poseionario todas las ventajas de la gratuidad, porque llega al mismo resultado, es decir, a la inscripción en el registro.

No obstante, Casafranca (2017) considera, que no es idóneo porque resulta largo y engorroso. Y muchas veces no cumple su objetivo de declarar la propiedad y culminar con la titulación.

Objetivo Especifico 1

Determinar cuál es la relación entre la Prescripción Adquisitiva de Domino de bien inmueble que se realiza en sede Judicial y la que se realiza en sede Administrativa mediante el Organismo de formalización de la propiedad informal.

RESPECTO A LA PREGUNTA N°4

¿Cuál es la relación que existe entre prescripción adquisitiva de domino de bien inmueble que se realiza en sede judicial y la que se realiza en sede administrativa mediante el COFOPRI?

Al respecto, Mimbela (2017) señala, que esta relación radica en los requisitos, teniendo como referencia de estos mismos el artículo 950 del Código Civil y el artículo 58 del Reglamento de la Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, aprobado mediante Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA.

Por otro lado, Casafranca (2017) señala que la relación radica en cuanto a sus requisitos pero que sin embargo el COFOPRI pide mucha más documentación y eso vuelve engorroso al trámite.

Por su parte, Tarazona (2017) menciona, que la relación radica en los requisitos para realizar, así como en que también se respeta los principios de defensa de las partes al permitirse las oposiciones en los casos que corresponda y también se relacionan en cuanto a la doble instancia pues se tiene al Tribunal Administrativo de la Propiedad, y que de ahí se procede en vía judicial si el apelante se encuentra descontento aún.

RESPECTO A LA PREGUNTA N°5

¿Considera usted que la relación entre el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio que realiza el COFOPRI y el que se realiza en sede judicial radica en los requisitos para poder tramitarlo?

Por su parte, Mimbela (2017) expresa, que si radica en los requisitos al ser los mismo que establece el código civil y en el reglamento de la ley 28687.

Al respecto, Tarazona (2017) menciona, que si radica en los requisitos, pero también en cuanto al derecho de defensa, la doble instancia administrativa y en que finalmente, de ser el caso, termina en sede judicial.

Por otro lado, Casafranca (2017) menciona, que si radica en los requisitos pero que sin embargo suelen pedir mayor documentación.

Objetivo Especifico 2

Determinar cuáles son las consecuencias del Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte.

RESPECTO A LA PREGUNTA N°6

¿Considera usted que una extensiva dilación sería una de las consecuencias de realizar un procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva mediante el COFOPRI?

Al respecto, Mimbela (2017) considera, que si se produce una extensiva dilación pese a que la idea de realizar este procedimiento en sede administrativa en virtud de la ley 28687 tiene por objetivo es agilizar el trámite, pero lamentablemente por el tema de la abundante carga que existe en sede administrativa no se cumple con el objetivo de ser rápido y sencillo y esto debido a que lo que muchas veces lo que esta en el papel supera lo que se da en la práctica.

Por su parte, Casafranca (2017) señala que si se suscitara una extensiva dilación debido a que los plazos no están siendo respetados. Pues al seguir el trámite del procedimiento los funcionarios siempre refieren que el trámite está en proceso y que hay que esperar.

Por otro lado, Tarazona (2017) considera que sucede que ahora tienen un inconveniente, es el caso que los procedimientos se han paralizado, pero que es por una cuestión operativa, una cuestión interna de la institución, está en proceso de recomposición, necesitan cuadros para que se haga este procedimiento. También el presupuesto está reducido, están trabajando para que pueda cambiar en el segundo semestre de este año y empezar a funcionar al 100% a partir de Enero del próximo año con un presupuesto adecuado, con un personal adecuado que pueda transparentar en la población que verdaderamente ese es el camino como una opción administrativa y corta, ahora no se nota porque efectivamente están paralizados los trámites, por los motivos expuestos.

RESPECTO A LA PREGUNTA N°7

¿Considera usted que el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI cumple a cabalidad con su finalidad? ¿Por qué?

Por su parte, Casafranca (2017) considera que no cumple a cabalidad con su finalidad porque finalmente casi siempre acaba en un litigio judicial o en otro caso por la dilación del tiempo se opta por un procedimiento notarial.

Al respecto, Mimbela (2017) considera que si cumple a cabalidad con su finalidad pues la finalidad de la prescripción adquisitiva, sea ésta en sede jurisdiccional, administrativa o notarial, es la declaración de propiedad del demandante, administrado o solicitante, lo cual se presenta en el procedimiento regulado de la Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, y su reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA.

Por otro lado, Tarazona (2017) considera que si porque se logra inscribir en el registro a través del trabajo centralizado de la institución que es de costo cero por parte del beneficiario y los tramites también son cortos. Solo que, como lo explica, no se transparenta ahora porque tienen problemas, y los han tenido desde hace dos o tres años, y que producto de ello es que están paralizados los procedimientos. Pero que quieren revertir eso en este segundo semestre del año y con el presupuesto del 2018 se implemente para que el área operativa este trabajando al 100% para enero del próximo año.

DESCRIPCIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LA TÉCNICA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A PERSONAS QUE CONOCEN O REALIZAN EL PROCEDIMIENTO MATERIA DE INVESTIGACIÓN

Objetivo General

Determinar cuál es la eficacia del Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte.

RESPECTO A LA PREGUNTA N°1:

¿Considera usted que el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de bien inmueble que se realiza mediante el COFOPRI es eficaz? ¿Por qué?

Al respecto Pacheco y Huamaní (2017) consideran, que es ineficaz por ser muy lento al no haberles dado solución a su procedimiento pese al tiempo transcurrido pese a haber presentado la solicitud para iniciar el procedimiento desde el año 1993 y 2015 respectivamente.

Por su parte, Arce (2017) considera que es totalmente ineficaz, porque los funcionarios de COFOPRI no son capaces de proporcionar celeridad de los procedimientos de prescripción, se ve internamente mucha mafia dentro de COFOPRI, se hace notar el miedo de los pobladores pues no hay leyes que amparen a la población. También es el caso que se le miente a la población, así mismo, hay partes del procedimiento que se deben de resolver con movilizaciones, con reclamos, con memoriales pues no actúan de acuerdo a las necesidades de los pobladores, no hay una convicción social de parte del COFOPRI pues solo hay una visión técnica del procedimiento.

RESPECTO A LA PREGUNTA N°2

¿Cuáles son las características que cree usted determinan la eficacia del procedimiento de prescripción adquisitiva de bien inmueble que se realiza mediante el COFOPRI?

Al respecto, Pacheco y Huamaní (2017) coinciden en que el COFOPRI debería trabajar con la población y conocer su realidad para guiarlos sobre el procedimiento en

términos sencillos. Así mismo, sobre el tema Pacheco (2017) agrega que debe de agilizarse los tramites del procedimiento y no debe de haber corrupción por parte de los trabajadores del COFOPRI.

Por su parte, Arce (2017) menciona que las características que determinarían la eficacia del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de bien inmueble serían una buena predisposición por parte de los funcionarios, que tengan contacto con las poblaciones mediante asambleas y conozcan en el mismo campo la realidad situacional y también que califiquen correctamente las oposiciones que realizan terceros con documentación fraudulenta, pues son mafias que estan amparados en la impunidad y corrupción pues sorprenden al COFOPRI y COFOPRI se deja sorprender, situación que no sucedería si tuvieran contacto con la población y conocieran las características de propietarios que tienen los pobladores.

RESPECTO A LA PREGUNTA N°3

¿Se encuentra satisfecho usted con el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio que se realiza mediante el COFOPRI? ¿Por qué?

Al respecto, Arce (2017) expresa que no se encuentra satisfecho porque este procedimiento de prescripción no tiene un carácter social, pues se niegan a ir al campo hasta que se demuestre la legalidad cuando en realidad la situación es mas compleja y solo se podría conocer si es que el COFOPRI conociera la realidad de los pobladores sobre los inmuebles que ocupan.

Por su parte, Pacheco y Huamani (2017) mencionan que no se encuentran satisfechos porque pese al tiempo transcurrido no se ha solucionado aun su situación de informalidad pese tener casas de numerosos pisos de material noble con los servicios básicos.

Objetivo Especifico 1

Determinar cuál es la relación entre la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza en sede Judicial y la que se realiza en sede Administrativa mediante el Organismo de formalización de la propiedad informal.

RESPECTO A LA PREGUNTA N°4

¿Qué entiende usted por prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble en sede Judicial y cuál sería su relación con la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI en sede administrativa?

Al respecto, Arce (2017) la prescripción en sede judicial busca declarar el derecho de la propiedad de casas inscritas en los registros públicos y se relacionan en cuanto los requisitos.

Por su parte, Pacheco (2017) expresa que como conoce mucho sobre prescripción adquisitiva en sede judicial, pero si sabe que tienen los mismos requisitos.

Así también, Huamaní (2017) menciona que por la prescripción obtiene la propiedad sobre un terreno que está en desuso pero que no sabría entre ambas instituciones.

RESPECTO A LA PREGUNTA N°5

¿Considera usted que la relación entre la prescripción adquisitiva de bien inmueble que se realiza en sede judicial y la que se realiza en sede administrativa mediante el COFOPRI radica en que ambas buscan declarar el derecho a la propiedad? ¿Por qué?

Al respecto, Arce (2017) expresa que no se relacionan en ese sentido pues el COFOPRI no busca declarar el derecho a la propiedad pues simplemente toman el caso y se dejan llevar por la burocracia y por eso se torna complejo y demasiado lento el trámite, mientras por su lado el poder judicial tiene otras características, pero se respetan los plazos.

Sobre la interrogante, Pacheco (2017) menciona que no se relacionan en ese sentido porque el COFOPRI en realidad no quieren reconocerlos como dueños y no es solo su caso sino el de casi todo cono norte, en cambio en el Poder Judicial cree que es mas rápido y que este ve en sus instancias quien realmente tiene la razón.

Por su parte, Huamani expresa que posiblemente si se relacionan en ese sentido debido a que esa es su función.

Objetivo Especifico 2

Determinar cuáles son las consecuencias del Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte.

RESPECTO A LA PREGUNTA N°6

¿Considera usted que una de las consecuencias del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que se realiza mediante el COFOPRI es sentirse inseguro durante un extenso lapso de tiempo respecto al que consideran su derecho de propiedad? ¿Por qué?

Al respecto, Arce (2017) expresa que hay bastante inseguridad, toda vez que hay bastantes casos en los que las personas por mas de 20 años se encuentran realizando este procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio mediante el COFOPRI y es natural que envejezcan o fallezca, sin que si quiera se llegue a declarar su derecho de propiedad, es por eso que los pobladores no creen en estos procedimientos.

Por su parte, Pacheco (2017) expresa que si sienten mucha inseguridad porque no les dan respuesta clara mediante una resolución y que considera que cualquier trámite que realicen debe de tener un tiempo para que den respuesta, pero sin embargo solo extienden el tiempo sin dar respuesta, y eso hace que no se sientan seguros sobre sus derechos, sobre sus propias casas porque no les dan respuestas.

En el mismo sentido, Huamani (2017) expresa que se sienten inseguros porque luego aparecen terceros que reclaman las propiedades que ellos ocupan diciendo que tienen títulos verdaderos.

RESPECTO A LA PREGUNTA N°7

¿Considera usted que una de las consecuencias del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que se realiza mediante el COFOPRI sería el tener que recurrir finalmente a un proceso judicial? ¿Por qué?

Por su parte, Arce y Pacheco (2017) expresan que si sería una consecuencia al no tener ser resuelta su situación por el COFOPRI al ser la última solución pese a que la resolución final demoraría mucho mas.

Al respecto, Huamaní (2017) señala que posiblemente si aunque no se encuentra tan entendido sobre eso.

RESPECTO A LA PREGUNTA N°8

¿Considera usted que una de las consecuencias del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que se realiza mediante el COFOPRI sería que debido a su demora se posibilite la aparición de terceros que aprovechándose de la informalidad quieran obtener también el derecho de propiedad de los bienes inmueble? ¿Por qué?

Al respecto, Arce y Pacheco (2017) expresa que efectivamente debido a la demora del procedimiento se produce retraso en las zonas que buscan formalizar su propiedad mediante este procedimiento, y esta informalidad favorece a las mafias y a los traficantes de terrenos que se aprovechan de la situación de informalidad y empiezan a cuestionar el procedimiento con documentación falsa.

RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LA TECNICA DE ENCUESTA

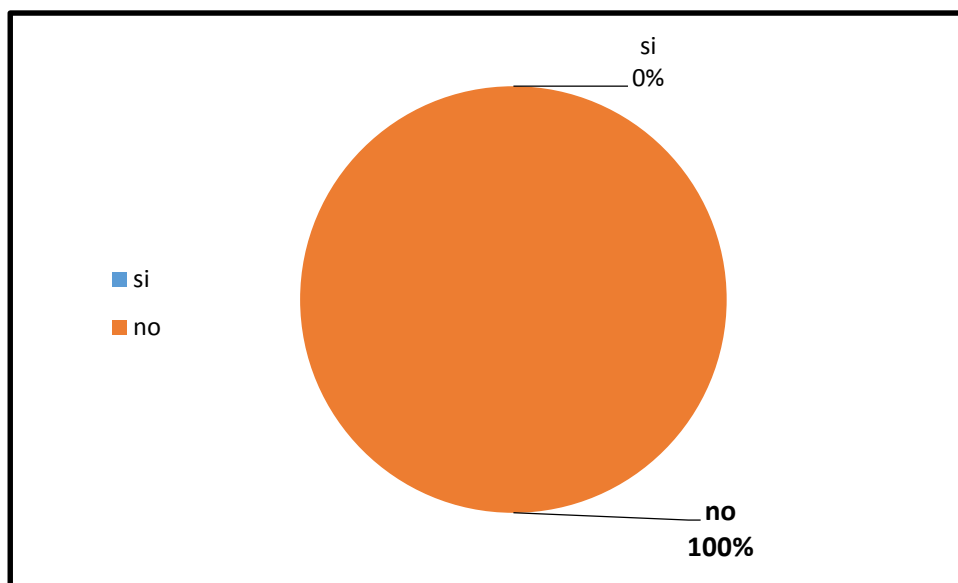
Objetivo General

Determinar cuál es la eficacia del Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte.

Pregunta N°1

¿Considera usted que el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble realizado por el COFOPRI es eficaz?

Figura 02: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a la eficacia de los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados antes el COFOPRI.



Fuente: Elaboración propia.

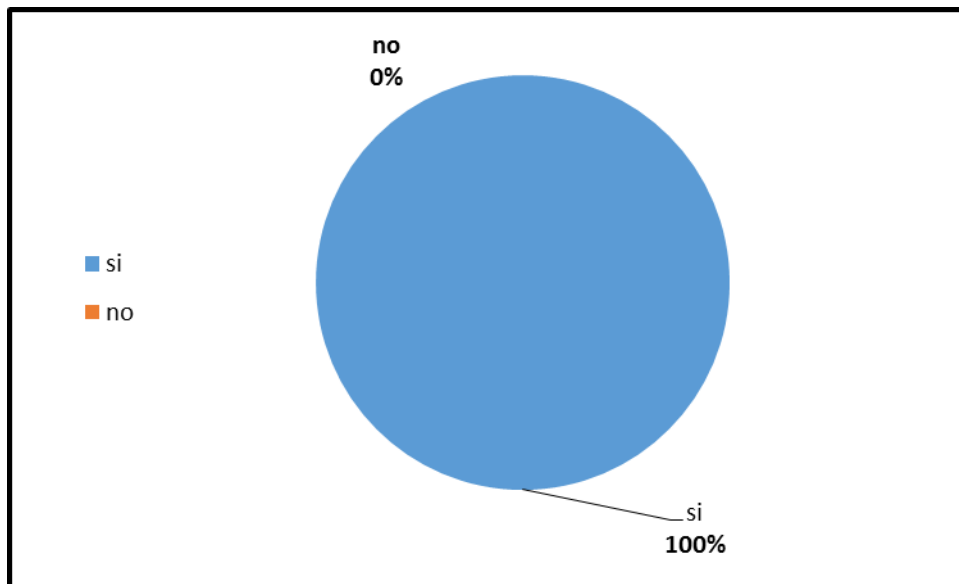
Interpretación:

Del grafico se puede apreciar que el 100% de los encuestados considera que el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble realizado por el COFOPRI NO es eficaz.

Pregunta N°2

¿Cree usted que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble realizado por el COFOPRI es muy lento?

Figura 03: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a la lentitud de los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados antes el COFOPRI.



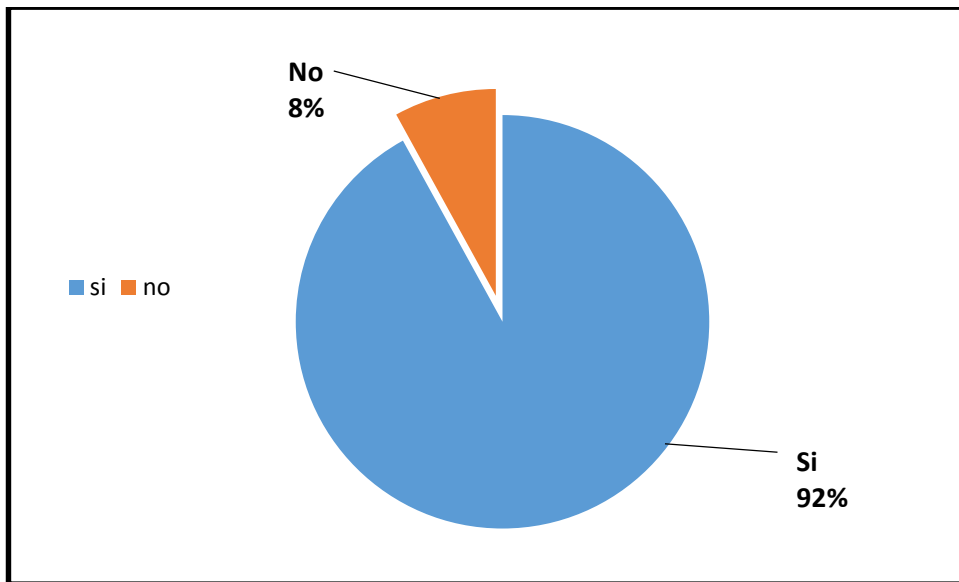
Fuente: Elaboración Propia.

Interpretación: Del grafico se puede precisar que el 100% de los encuestados SI cree que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble realizado por el COFOPRI es muy lento.

Pregunta N°3

¿Cree usted que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble realizado por COFOPRI es muy complejo?

Figura 04: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a la complejidad de los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados antes el COFOPRI.



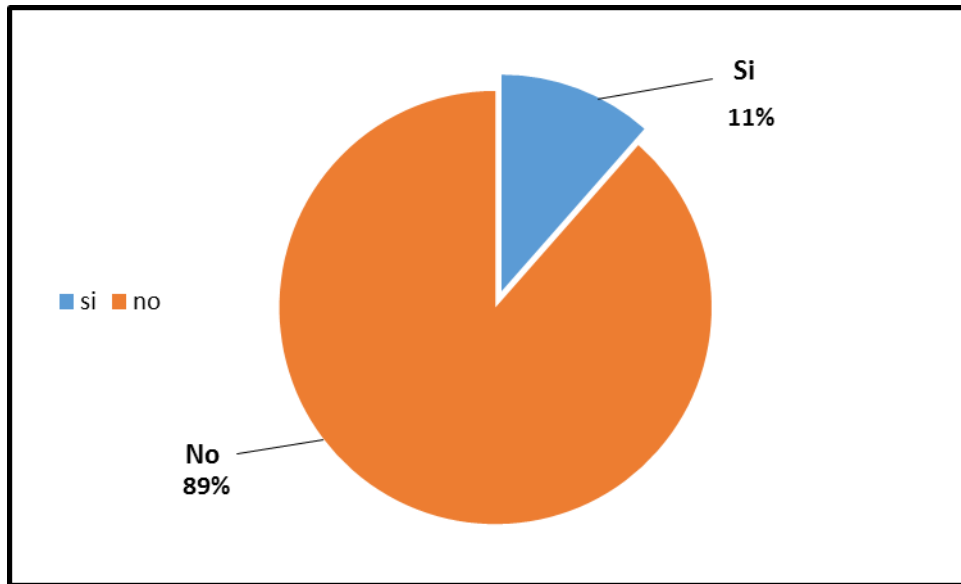
Fuente: Elaboración Propia.

Interpretación: Del gráfico se puede apreciar que el 92% de los encuestados Si cree que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble realizado por COFOPRI es muy complejo.

Pregunta N°4

¿Cree usted que el COFOPRI dispone de la capacidad para realizar el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble?

Figura 05: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a la capacidad del COFOPRI para realizar los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio.



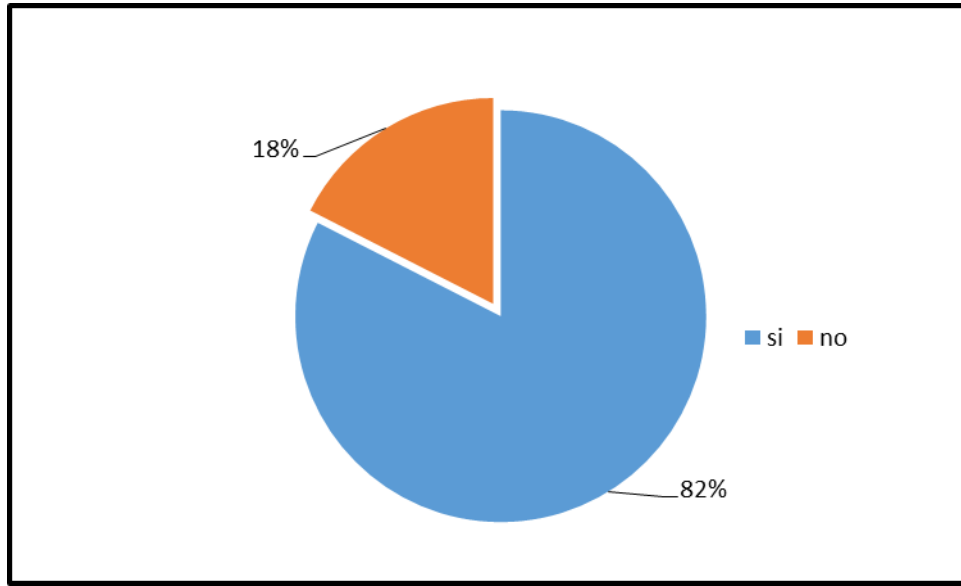
Fuente: Elaboración Propia.

Interpretación: Del gráfico se puede apreciar que el 89% de los encuestados han señalado que COFOPRI NO dispone de la capacidad para realizar el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble.

Pregunta N°5

¿Cree usted que la documentación que se presenta en un procedimiento de prescripción adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede Administrativa mediante el COFOPRI es mayor que la que se presenta en un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble?

Figura 06: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a la documentación que se presenta en los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados antes el COFOPRI respecto a los procesos de prescripción adquisitiva en sede judicial.



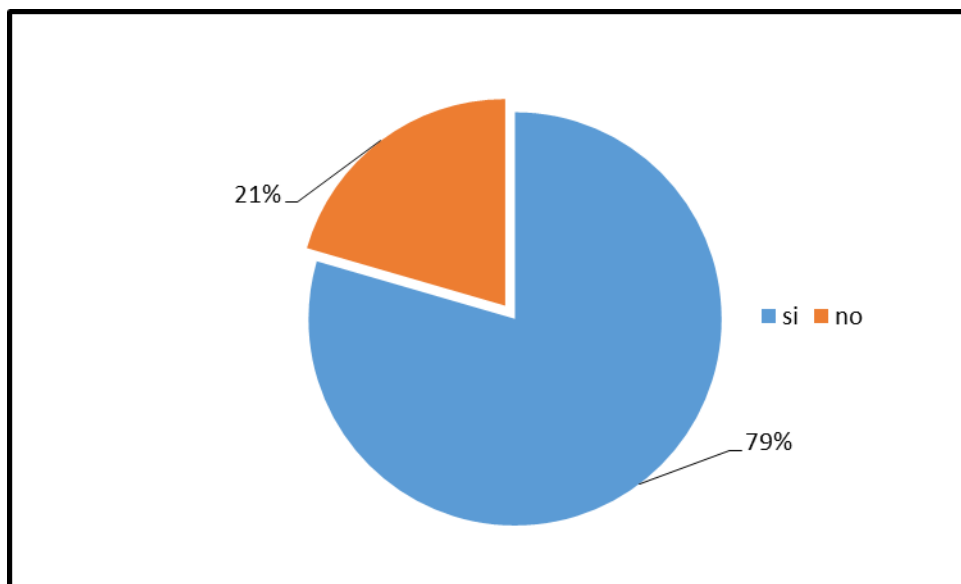
Fuente: Elaboración Propia.

Interpretación: Del gráfico se puede apreciar que el 82% de los encuestados Si considera que la documentación que se presenta en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble es sede Administrativa mediante el COFOPRI es mayor que se le presenta en un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble.

Pregunta N°6

¿Cree usted que la relación entre la prescripción adquisitiva de bien inmueble que se realiza en sede judicial y la que se realiza en sede administrativa mediante el COFOPRI radica en sus requisitos?

Figura 07: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a la relación entre los requisitos en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio realizados ante el COFOPRI y ante el poder judicial.



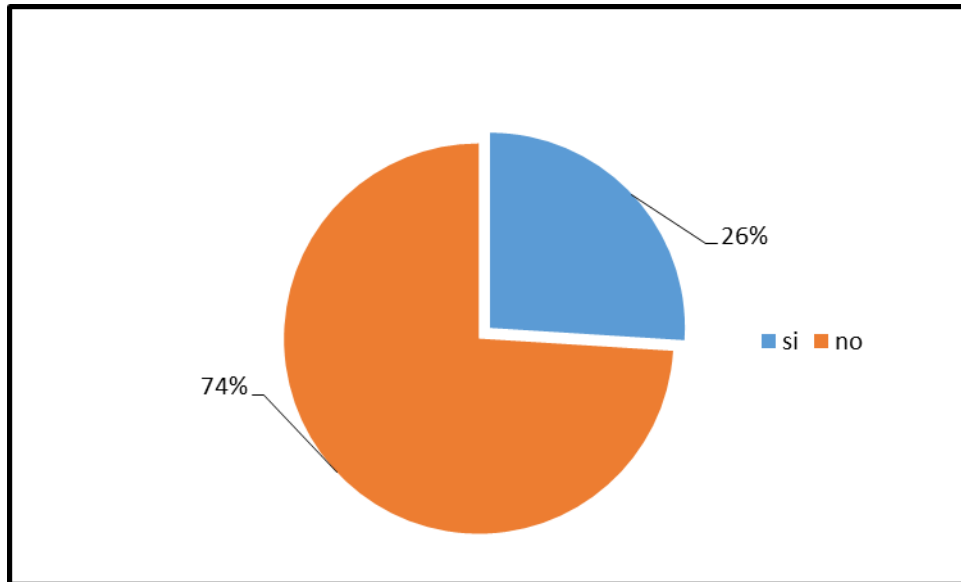
Fuente: Elaboración Propia.

Interpretación: Del grafico se puede apreciar que el 79% de los encuestados considera que la relación entre la prescripción adquisitiva de bien inmueble que se realiza en sede administrativa mediante el COFOPRI radica en sus requisitos.

Pregunta N°7

¿Cree usted que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI realmente busca declarar el derecho a la propiedad tal como lo hace el Poder Judicial mediante los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble?

Figura 08: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a el objetivo del COFOPRI en los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio en relación a los realizados en sede judicial.



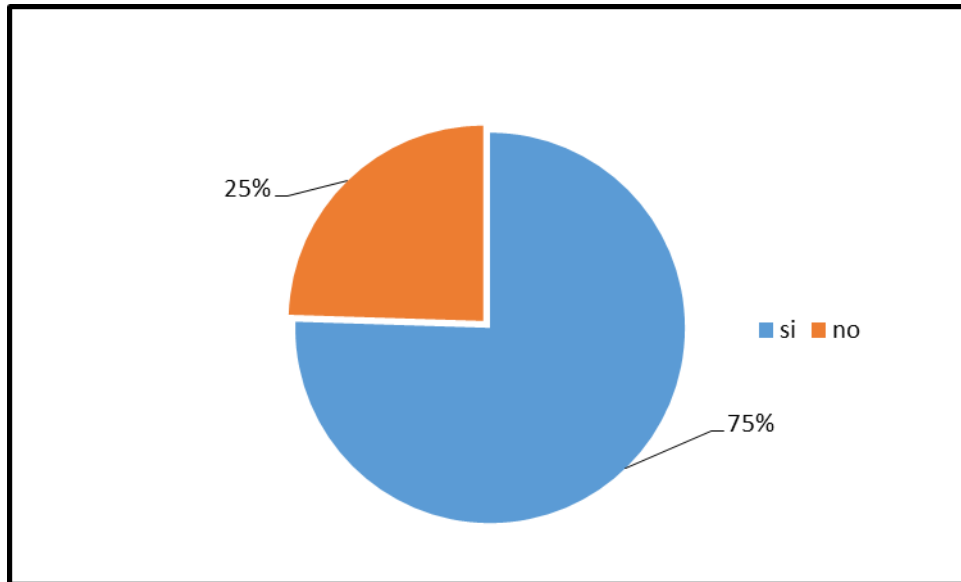
Fuente: Elaboración Propia.

Interpretación: Del grafico se puede apreciar que el 74% de los encuestados han señalado que NO cree que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI realmente busca declarar el derecho a la propiedad tal como lo hace el Poder Judicial mediante los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble.

Pregunta N°8

¿Cree usted que una de las consecuencias de realizar el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble mediante el COFOPRI es que no se llegue a inscribir el derecho a la propiedad en los registros públicos?

Figura 09: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a las consecuencias de realizar procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados antes el COFOPRI 1.



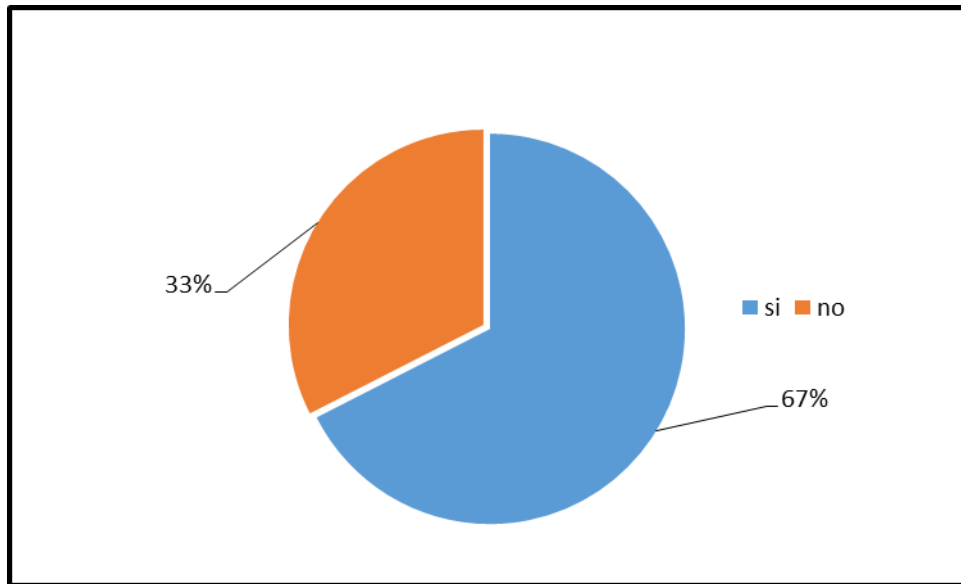
Fuente: Elaboración Propia.

Interpretación: Del grafico se puede apreciar que el 73% de los encuestados han señalado que una de las consecuencias de realizar el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble mediante el COFOPRI es que no se llegue a inscribir el derecho a la propiedad en los registros públicos.

Pregunta N°9

¿Cree usted que una de las consecuencias del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI es tener la necesidad de recurrir finalmente a un proceso judicial?

Figura 10: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a las consecuencias de realizar procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados antes el COFOPRI 2.



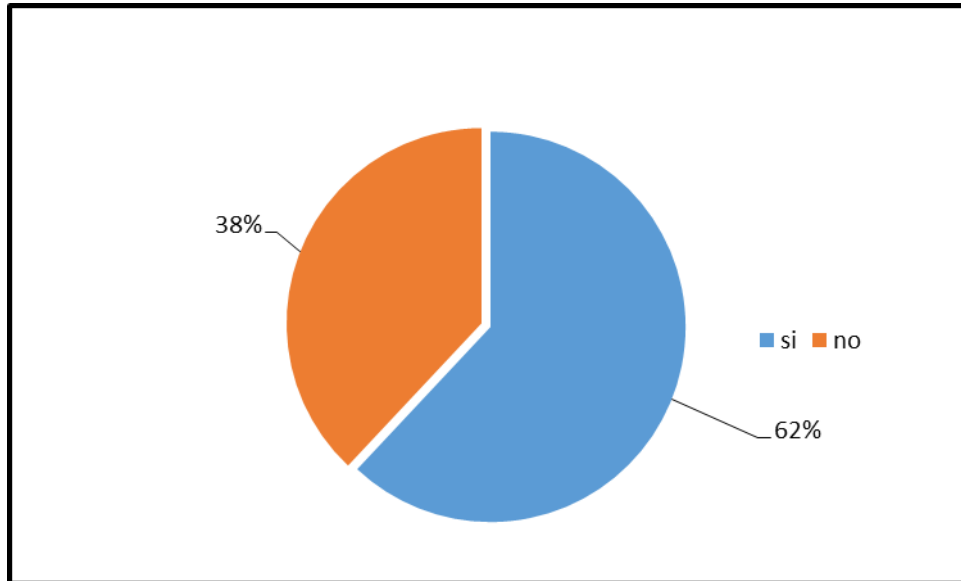
Fuente: Elaboración Propia.

Interpretación: Del grafico se puede apreciar que el 67% de los encuestados considera que una de las consecuencias del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI es tener la necesidad de recurrir finalmente a un proceso judicial.

Pregunta N°10

¿Cree usted que debido a la demora del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI muchas personas fallecieron sin que se halla declarado el derecho a la propiedad?

Figura 11: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a las consecuencias de realizar procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados antes el COFOPRI 3.



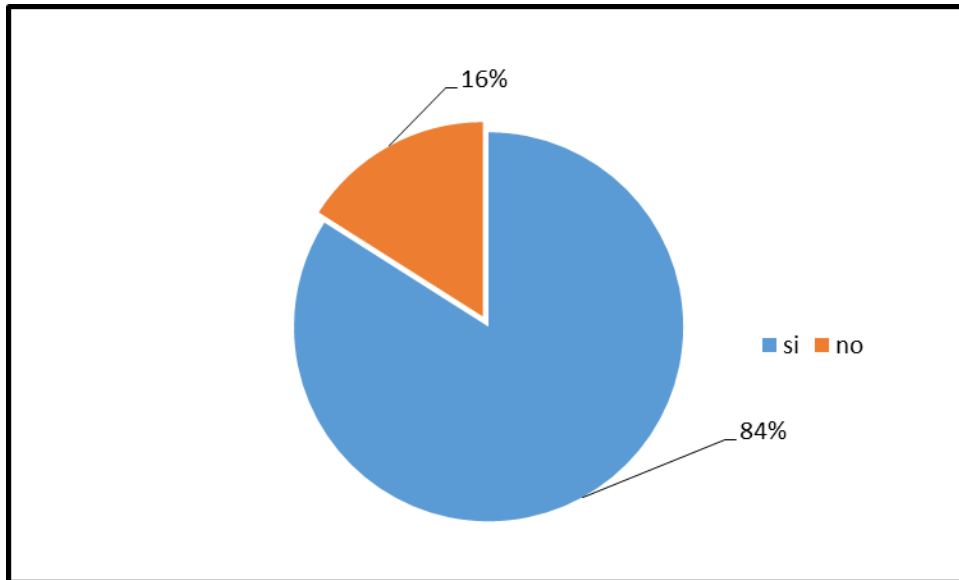
Fuente: Elaboración Propia.

Interpretación: Del grafico se puede apreciar que el 62% de los encuestados considera que debido a la demora del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI muchas personas fallecieron sin que se halla declarado el derecho de propiedad.

Pregunta N°11

¿Cree usted que debido a la demora del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI se ha propiciado la aparición de terceros que con documentación fraudulenta quieren obtener el derecho de propiedad materia del procedimiento?

Figura 12: Porcentaje sobre la percepción de los pobladores encuestados respecto a las consecuencias de realizar procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio realizados antes el COFOPRI 4.



Fuente: Elaboración Propia.

Interpretación: Del grafico se puede apreciar que el 84% de los encuestados considera que debido a la demora del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI se ha propiciado la aparición de terceros que con documentación fraudulenta quieren obtener el derecho de propiedad materia del procedimiento.

IV. DISCUSSION

En este capítulo se llegarán a demostrar los objetivos y los supuestos del tema de investigación; esto se realizará de la contrastación entre los datos obtenidos con los instrumentos y los antecedentes, así como el marco teórico, para ello se elaboran los siguientes cuadros y explicaciones.

Objetivo general: Determinar cuál es la eficacia del Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima

Supuesto Jurídico General: El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de bien inmueble realizado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal resultaría ineficaz por ser muy lento y no llegar a cumplir con su objetivo de declaratoria del derecho o el rechazo si fuere el caso, debido esto a la complejidad y el reducido presupuesto para su realización.

Discusión:

Los especialistas concedores del procedimiento se pronunciaron al respecto, así es que a través de la entrevista realizada a Edgar Casafranca Asesor Inmobiliario, se llegó a concretar el objetivo y el supuesto propuesto, respecto a la eficacia del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva que realiza COFOPRI, manifiesta que **“es ineficaz, porque resulta complejo al poner muchas trabas durante el procedimiento administrativo [...] pues solicitan mayor documentación sustentatoria”**, por lo que para que sea determinante su eficacia expresa que importa mucho **“La celeridad del procedimiento, la correcta calificación de la documentación sustentatoria y el trabajo de campo en relación a ir al lugar y realizar la verificación de la propiedad”**

Así mismo Josef Mimbela, mencionó que **la eficacia se mide también en cuanto la demora del procedimiento** y estando a ese criterio considera que **resultaría ineficaz dado a que existe en la realidad mucha tardanza respecto al resultado** que esperan los administrados.

Por otro lado, el abogado de la Dirección de Normalización y Desarrollo del COFOPRI, manifiesta que si es eficaz, sin embargo, menciona que **“tienen un inconveniente en cuanto a la normativa, es decir, la normativa debe de ser actualizada”**. Además, añade que, **“Algunos procedimientos se necesitan hacer aun mas simplificados y también reducir los requisitos que actualmente se piden pues impiden de alguna forma la titulación de los pueblos en la actualidad”**

Sobre el tema también se pronunciaron Dalmira Pacheco presidenta de la asociación de vivienda Las Orquideas y Claudio Huamaní Vicepresidente de la asociación de propietarios del centro poblado rural primero de Mayo coinciden en que **el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI no es eficaz por su lentitud al no haberse resuelto su caso pese a haberlos iniciado desde el hace muchos años.**

Al respecto, Fernando Arce Secretario General de Frente Nacional de Pueblos Unidos del Perú expresa que es **totalmente ineficaz, porque los funcionarios de cofopri no son capaces de dar celeridad en los procedimientos de prescripción puesto que hay partes del procedimiento que se deben de resolver con reclamos, memoriales pues no actúan de acuerdo a las necesidades del pueblo.**

Por último, el 100% de los encuestados han señalado que el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio que realiza el COFOPRI no es eficaz y también que es muy lento.

Por último, Lopez (2013) señala que el principio de eficacia esta referido a la rapidez, celeridad y sencillez del desarrollo del procedimiento.

De lo mencionado, se puede señalar que el procedimiento de prescripción adquisitiva que realiza el COFOPRI resulta ineficaz, en cuanto que el procedimiento deviene en lentitud al ser muy complejo y exigir abundante documentación sustentatoria, además de tener problemas presupuestales no alcanzando a abastecerse de recursos humanos para poder cumplir con su finalidad, además de presentarse inconvenientes

en cuanto a la normativa que regula el procedimiento pues no resulta lo suficientemente simplificado para que no se le impida la titulación a los pobladores.

Objetivo Especifico 1: Determinar cuál es la relación entre la Prescripción Adquisitiva de Domino de bien inmueble que se realiza en sede Judicial y la que se realiza en sede Administrativa mediante el Organismo de formalización de la propiedad informal.

Supuesto Jurídico Especifico 1: La relación radicaría en que los requisitos para poder realizar el procedimiento en el caso del COFOPRI o el proceso en el caso del Poder Judicial, pero que sin embargo, existiría mayor exigencia de documentación por el COFOPRI.

Discusión:

Al respecto, Casafranca señala que su relación radica en los requisitos pero que **sin embargo el COFOPRI pide mayor documentación y eso hace engorroso el trámite.**

Mimbela expresa que tanto la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI como la que realiza el Poder Judicial radica en los requisitos que se requieren en ambos casos, pues por un lado se encuentran establecidos en el artículo 950 del Código Civil y por otro en el artículo del reglamento de la ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, aprobado mediante Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA, .

Así por su parte, Tarazona declara que la relación radica además de en los requisitos para realizarla, también en parte sobre el procedimiento haciendo referencia a **“el respeto de los derechos de defensa de las partes al permitirse las oposiciones correspondientes, además de relacionarse en cuanto a la existencia de una**

segunda instancia, siendo esta la del Tribunal Administrativo de la Propiedad” sucediendo en los casos en los que alguna de las partes lo considere.

Sobre el tema, se pronunciaron Arce y Pacheco señalan que la relación radica en cuanto a los requisitos para iniciar el procedimiento.

Así mismo, el 79% de los encuestados considera que la relación entre la prescripción adquisitiva de bien inmueble que se realiza en sede administrativa mediante COFOPRI y la que se realiza en sede Judicial radica en sus requisitos.

De lo glosado, se puede advertir que la relación entre el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI y el que se realiza en sede Judicial radica principalmente en los requisitos para poder tramitarla, y añadido a eso también existen relaciones procedimentales tales como el respeto del derecho de defensa de las partes, y en que en sede administrativa también existe una segunda instancia, **sin embargo, el COFOPRI pide mayor documentación haciendo mas dificultoso el trámite.**

Objetivo Especifico 2: Determinar cuáles son las consecuencias del Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte.

Supuesto Jurídico Especifico 2: Las consecuencias de realizar un procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble mediante el COFOPRI serían, una extensiva dilación del procedimiento que causaría otras consecuencias tales como tener que recurrir finalmente a un proceso judicial, no llegar a obtener el derecho de propiedad de algunos administrados y propiciar la aparición de terceros que pretenden el derecho de propiedad sobre el bien inmueble materia del procedimiento.

Discusión:

Al respecto, Josef Mimbela y Edgar Casafranca señalan que **si se produce una extensiva dilación pese a que la idea de realizar este procedimiento en sede administrativa en virtud de la ley 28687 tiene por objeto el agilizar el trámite**, pero lamentablemente por el tema de la abundante carga que existe no se llega a cumplir con el objetivo de realizar con rapidez y sencillez los tramites, de ahí que al seguir el tramite los funcionarios siempre refieren que hay que esperar con respecto al procedimiento.

Por su parte, Tarazona expresa que tienen un inconveniente, **en cuanto a que los procedimientos se han paralizado, por una cuestión operativa, es decir, una cuestión interna de la institución** y están en proceso de recomposición pues necesitan ordenarse y también esto es debido a que el presupuesto es reducido. Sin embargo, añade que se está trabajando para poder cambiar esa situación para el segundo semestre del año y empezar a funcionar al 100% a partir de Enero del próximo año con personal adecuado que pueda mostrar que el camino realmente la opción administrativa es corta, solo que por el momento no se transparenta por el momento, así mismo, expresa que **los referidos problemas los han tenido desde hace dos o tres años**, pero que piensan revertir esto con el presupuesto del 2018.

En relación al tema, Arce y Pacheco señalan que una de las consecuencias de realizar un procedimiento de prescripción adquisitiva de prescripción adquisitiva mediante el COFOPRI es que **por ser talento aparecen mafias y traficantes de terrenos que se aprovechan de la situación de informalidad y empiezan a cuestionar el procedimiento con documentación falsa**.

Así mismo, el 62% de los encuestados han señalado que debido a la demora del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI muchas personas fallecieron sin que se halla declarado el derecho a la propiedad. Además, el 84% de los encuestados señalaron que por los mismos motivos

es que se presentan terceros que con documentación fraudulenta quieren obtener el derecho de propiedad materia del procedimiento.

De lo mencionado, se puede advertir que una extensiva demora es una de las consecuencias de realizar un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio mediante el COFOPRI desencadenando de esta manera otras consecuencias tales como la prolongación de la inseguridad, no llegándose a concretar en muchas ocasiones con el objetivo de declarar la propiedad a los solicitantes.

V. CONCLUSIÓN

Primero.

Se puede concluir, que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio que realiza el COFOPRI resulta ineficaz, debido a su extensiva demora en conseguir su objetivo de declaratoria de propiedad o el rechazo de la solicitud si fuere el caso. Esto debido a su complejidad, la desactualizada normativa, el reducido presupuesto y la cantidad de procedimientos de esta naturaleza.

Segundo.

Así mismo, la relación entre la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI y la que se realiza en sede Judicial reside principalmente en que ambas tienen como requisitos los establecidos por el artículo 950 del código civil. Además, también se relacionan en cuanto al procedimiento al respetarse en ambos el derecho de defensa y al tener en sede del COFOPRI una doble instancia, sin embargo, en el COFOPRI se pide mayor documentación probatoria volviendo complejo el trámite.

Tercero.

En tal sentido, las consecuencias que se puede obtener de realizar un procedimiento de prescripción adquisitiva mediante el COFOPRI son, una extensiva demora del mismo, la prolongada inseguridad por parte del solicitante y el no llegar a obtener el derecho de propiedad en algunas ocasiones debido a la demora.

VI. RECOMENDACIONES

Primero.

Se recomienda que se realicen las modificaciones necesarias a la normativa reguladora del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio que realiza el COFOPRI (Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA) así como de sus modificatorias y legislación relacionada, y que se asigne el presupuesto adecuado a dicha entidad con el fin de hacerlo mas simplificado y para que tengan los recursos necesarios para que el procedimiento resulte mas rápido y sencillo.

Segundo.

Así mismo, se recomienda que el estado preserve la relación entre la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI y la que se realiza en sede Judicial resida en cuanto a que ambas cuenten con los mismos requisitos los establecidos por el artículo 950 del código civil, toda vez que de esta manera se garantiza la verdadera función de la prescripción adquisitiva de dominio.

Tercero.

Se recomienda que se dé celeridad en el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva que realiza el COFOPRI. Promoviendo la participación de otras instituciones cuyas actividades estén relacionadas a la formalización predial, para que promuevan o desarrollen políticas públicas, medidas capacitaciones al respecto y normas eficaces con la finalidad de otorgar seguridad jurídica en materia de bienes inmuebles.

VII. REFERENCIAS

REFERENCIAS

FUENTES PRIMARIAS

Oscar Alfonso Tarazona Yabar. (2017). Abogado en la Dirección de Normalización y Desarrollo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal. COFOPRI.

Josef Antonio Mimbela Gonzales. (2017). Secretario Judicial del Juzgado Civil del Módulo Básico de Justicia de Los Olivos.

Edgar Casafranca Perez. (2017). Asesor Inmobiliario

Javier Fernando Arce Alvarado. (2017). Secretario General del Frente Nacional de Los Pueblos Unidos del Perú.

Dalmira Pacheco Espinoza. (2017). Presidenta de la Asociación de Propietarios Las Orquideas

Claudio Huamani Ledezma. (2017). Vice Presidente de la Asociación de Propietarios Primero de Mayo I

FUENTES SECUNDARIAS

FUENTES TEORICAS

Abogadosinmobiliarios. (17 de Mayo de 2017). La demanda de prescripción adquisitiva de dominio en el Perú [Mensaje en un blog]. Recuperado de <http://www.abogadosinmobiliarios.pe/demanda-de-prescripcion-adquisitiva-de-dominio/>

Alvarez, J. (1986). Curso de derechos reales. Madrid, España:Civitas

Arata, M. (s.f.). La posesión pacífica en la jurisprudencia de la corte suprema sobre prescripción adquisitiva de dominio. Recuperado de http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/doctrina_nacional/Posesion.pdf

Araújo, G. (2011). Política Integral de tierra El desafío de la formalización y restitución a despojados. Colombia: Corporación pensamiento a despojados.

- Barnes, G., y Eckl, M. (1996). Pioneering a GPS Methodology for Cadastral Surveying: Experience in Albania and Belize”, Geomatics Program, University of Florida, Gainesville. United States: University of Florida.
- Berastain, C. (2003). Código civil comentado por los 100 mejores especialistas Tomo IV. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Besley, T. (1995). Property rights and investments incentives: Theory and evidence from Ghana. Chicago: Journal of Political Economy.
- Cadenas, C y Ruiz, D. (2003). ¿Qué es una política pública?. Recuperado de <http://www.unla.mx/iusunla18/reflexion/QUE%20ES%20UNA%20POLITICA%20PUBLICA%20web.htm>
- Calderon, J. (2001). Análisis comparativo de la población beneficiada y la no beneficiada por el plan nacional de formalización. Lima, Perú: INEI.
- Cardenas, C. (julio, 2015). La buena fe en la prescripción adquisitiva corta. Revista Derecho y Cambio Social (41). Recuperado de http://www.derechoycambiosocial.com/revista041/LA_BUENA_FE_EN_LA_PRESERIPCI%C3%93N_ADQUISITIVA_CORTA.pdf
- Carolinarm. (10 de Marzo de 2011). La prueba de la posesión pública en la prescripción adquisitiva de dominio [Mensaje en un blog]. Recuperado de <https://plandet.wordpress.com/2011/03/10/la-prueba-de-la-posesion-publica-en-la-prescripcion-adquisitiva-de-dominio/>
- Casación N° 1454 – 2002. Chíncha. Recuperada de
- Casación N° 199 – 2004. Huaura. Recuperada de <https://vlex.com.pe/vid/casacion-constitucional-social-transitoria-32399645>
- Castillo, L. (2005). Los derechos constitucionales elementos para una teoría general. 2° ed. Lima: Palestra.
- Cofopri, (s.f.). Glosario de términos Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI. Recuperado de <http://www.gva.es/icv/glosario.htm>

Constitución Política del Perú. Recuperada de <http://www4.congreso.gob.pe/ntley/Imagenes/Constitu/Cons1993.pdf>

Córdova, A. (2007). Elaboración de los proyectos de Investigación. Recuperado de: <http://www.enagister.com/curso-elaboracion-proyectos-investigacion/justificacion>.

Cortázar, I. (2015). Análisis del principio de eficacia administrativa: Especial consideración en la sanidad. Recuperado de http://www.castillalamancha.es/sites/default/files/documentos/pdf/20160126/analisis_del_principio_de_eficacia_administrativa.pdf

Cuadros, C. (1995). Derechos Reales Tomo II. Cuzco, Perú: Cultural Cuzco

Daft, R. (2011). Teoría y diseño organizacional. (10.º ed.). Mexico: Cengage Learning

Daft, R. (2015). Teoría y diseño organizacional. (11.º ed.). Mexico: Cengage Learning

Decreto Legislativo N° 295 (1985). Recuperado de http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_per_cod_civil.pdf

Decreto Legislativo N° 803. Recuperado de faolex.fao.org/docs/texts/per69154.doc

Decreto Supremo N° 006 – 2006 – VIVIENDA. Recuperado de <http://www.ipdu.pe/legislacion/ds/006-2006.pdf>

Entrega de documento políticas de suelo para la integración social a la pre. (Mayo, 2005). Consejo nacional de desarrollo urbano. Recuperado de <http://cndu.gob.cl/propuesta-de-politicas-de-suelo-para-integracion-social/>

Esquivel, C. (2010). Cofopri ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas? (Tesis de maestría). Recuperado de <http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/2842/1/TFLACSO-2010CAEO.pdf>

Expediente N° 012-2001-I/TC. Recuperado de <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2002/00012-2001-AI.html>

Exp. N° 0008 – 2003 – AI/TC. Recuperado de <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00008-2003-AI.html>

Exp. N° 0030 – 2004 – AI. Recuperado de <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/00030-2004-AI.html>

Exp. N° 0048 – 2004 – AI. Recuperado de <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2005/00048-2004-AI.html>

Exp. N° 0016 – 2002 – AI. Recuperado de <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.html>

Gaceta Jurídica. (Setiembre, 2012). Los derechos reales en la jurisprudencia. Revista Gaceta Jurídica, 72 (1), 279-289.

Gordillo, A. (2016). Tratado de derecho administrativo y obras selectas. Buenos Aires, Argentina: Fundación de derecho administrativo

Gonzales, G. (2010). La usucapión fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio. Lima, Perú: Jurista Editores

Guzman, C. (noviembre, 2009). Los principios generales del derecho administrativo. Revista Ius Et Veritas (38). Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/12203/12768>

Ley N° 27444. Ley del procedimiento administrativo. Recuperado de <http://busquedas.elperuano.com.pe/normaslegales/decreto-legislativo-que-modifica-la-ley-n-27444-ley-del-pr-decreto-legislativo-n-1272-1465765-1/>

Ley N° 26878. Ley general de habilitaciones urbanas. Recuperado de <http://www4.congreso.gob.pe/comisiones/1997/descentralizacion/ley26878.htm>

Ley N° 28687. Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos. Recuperado de http://www3.vivienda.gob.pe/dnc/archivos/valuaciones/normas_interes/LEY%2028687.pdf

- Ley N° 28923. Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos. Recuperado de <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/per69160.pdf>
- Lopez, M. (2005). Estudios en homenaje a don Jorge Fernandez Ruiz. México: UNAM
- Lopez, M. (2013). La responsabilidad administrativa de los servidores públicos en México. México: UNAM.
- Mariani, M. (1995). Curso de derechos reales. 3° ed. Buenos Aires: Zavalia
- Martinez Miraval, K. (2010). Derecho de Propiedad y Renovación Urbana en el Perú. Límites y necesidad de limitaciones: ¿Cuándo es necesaria la intervención del Estado?. (Tesis de maestría, Ponticia Universidad Catolica del Perú). (acceso 12 de Junio del 2017)
- Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. (2013). Programa Nacional de Formalización de la propiedad rural. Colombia
- Morón, J. (2001). Comentarios a la nueva ley del procedimiento administrativo. Perú: Gaceta Jurídica.
- Ortiz, I. (2010). El derecho a la propiedad y la posesión informal. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú
- Papaño, R., Kiper, C., Dillon, G y Causse, J. (2004). Derechos Reales. 2° ed. Buenos Aires: Astrea
- Parejo, L. (1995). Eficacia y administración. Tres estudios. Madrid, España: Inap.
- Pérez, A. La Seguridad Jurídica: Una garantía del derecho y la justicia. Madrid: Uned
- Q. W (Ed). (2005). Diccionario de la lengua española. Lima, Perú: Real Academia Española.
- Siguas Rivas, M. (2014). La prescripción adquisitiva de dominio integral en la formalización de propiedad de predios informales ante COFOPRI. (Tesis de maestría, Universidad San Martin de Porres). (Acceso el 17 de junio de 2017).

Webb, R., Beuermann., R. Revilla, (2006). La construcción del derecho de propiedad El caso de los asentamientos humanos en el Perú. Lima, Perú: Colegio de Notarios de Lima.b

White, M. (1983). The Measurement of Spatial Segregation, United States: American Journal of Sociology

FUENTES METODOLOGICAS

Arias, F. (1999). El proyecto de investigación. Guía para su elaboración. (3° ed.). Caracas, Venezuela. Episteme

Avila, H. (2006). Introducción a la metodología de la investigación. Mexico: UDG Virtual

Behar, D. (2008). Metodología de la Investigación. Recuperado de <http://rdigital.unicv.edu.cv/bitstream/123456789/106/3/Libro%20metodologia%20investigacion%20este.pdf>

Bernal, C. (2006). Metodología de la investigación. Para administración, economía, humanidades y ciencias sociales (2.° ed.). México, México: Pearson Educación.

Brace, I. (2008). Questionnaire Design (2° Ed.). United States: Kogan Page

Cabrera, F. (2013). Metodología de la investigación científica: obra orientada hacia las ingenierías. Buenos Aires, Argentina: Fourschung Ediciones.

Carrasco, F. (2007). Metodología de la Investigación Científica. Perú: Editorial San Marcos

Carrasco, S. (2014). Metodología de la Investigación Científica (2°. ed.). Perú: Editorial San Marcos

Eyssautier, M. (2006) Metodología de la Investigación. Desarrollo de la Inteligencia (5° ed.). México: Thomson

- Garces, H. (2000). *Investigación Científica*. Quito: Ediciones Abya-Yala.
- García, A. (2002). Tratamiento y análisis de la documentación. Cuba: Universidad de La Habana.
- Hernandez, M. (18 de Septiembre del 2013). Diferencia entre método, técnica, instrumento y metodología [Mensaje de un blog]. Recuperado de <http://metodologiadeinvestigacionmarisol.blogspot.pe/2013/09/diferencia-entre-metodo-tecnica.html>
- Hernandez, R., Fernandez, C., y Baptista, P. (2006). Metodología de la Investigación (4° ed.). México: MCGraw-Hill.
- Mena, A. (2010). Regularización de los asentamientos informales en Quito: Análisis de las políticas públicas (Tesis de maestría). Recuperado de <http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/2383/8/TFLACSO-2010APMS.pdf>
- Monje, C. (2011). Metodología de la investigación cuantitativa y cualitativa. Guía didáctica. Colombia: Universidad Sur Colombiana
- Namakforoosh, M. (2006). Metodología de la investigación (2° ed.). México, México: Limusa.
- Quezada, N. (2010^o2015reimpresión). Metodología de la Investigación (1° ed.). Perú: Macro
- Ramírez, A. (2013). *Metodología de la Investigación Científica*. Colombia: Pontificia Universidad Javeriana.
- Ramírez, A. (s/f). *Metodología de la Investigación Científica*. Colombia: Pontificia Universidad Javeriana.
- Rojas, J. (2001). Guía para realizar investigaciones sociales (26^a. Ed.). México: Plaza y Valdés.
- Ruiz, R. (2007). *El método científico y sus Etapas*. México: Eumet.

Salinas, P.(2012). *Metodología de la Investigación Científica*. Venezuela: Universidad de Los Andes Mérida.

Sauta, R., Boniolo, P., Dalle, P. y Elbert, R. (2006). *Manual de metodología*. Buenos Aires, Argentina: Clapso.

Tamayo, M. (2004). *Diccionario de la Investigación Científica*. Recuperado de:
https://books.google.com.pe/books?id=jcGySsqyv4wC&pg=PA73&source=gbs_selected_pages&cad=2#v=onepage&q&f=false

Valderrama, S y Leon, L. (2009). *Técnicas e instrumentos para la obtención de datos en la investigación científica*. Lima, Perú: Editorial San Marcos E.I.R.L.

ANEXOS

Anexo 01 Matriz de Consistencia

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: Jose Antonio Ticona Llanos

FACULTAD/ESCUELA: Derecho

| | |
|-------------------------------------|---|
| TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN | Eficacia de los procedimientos Administrativos de Prescripción Adquisitiva a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en Lima Norte. |
| PROBLEMA | <p>P.G.: ¿Cuál es la eficacia del Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte?</p> <p>P.E1: ¿Cuál es la relación entre la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza en sede Judicial y la que se realiza en sede Administrativa mediante el Organismo de formalización de la propiedad informal?</p> <p>P.E2: ¿Cuáles son las consecuencias del Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte?</p> |
| SUPUESTOS JURIDICOS | <p>S.J.G.: El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de bien inmueble realizado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal resultaría ineficaz por ser muy lento y no llegar a cumplir con su objetivo de declaratoria del derecho o el rechazo si fuere el caso, debido esto a la complejidad y el reducido presupuesto para su realización.</p> <p>S.J.E1: La relación radicaría en que los requisitos para poder realizar el procedimiento en el caso del COFOPRI o el proceso en el caso del Poder Judicial, pero que sin embargo, existiría mayor exigencia de documentación por el COFOPRI.</p> <p>S.J.E2: Las consecuencias de realizar un procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble mediante el COFOPRI serían, una extensiva dilación del procedimiento que causaría otras consecuencias tales como tener que recurrir finalmente</p> |

| | |
|-------------------------------------|---|
| | <p>a un proceso judicial, no llegar a obtener el derecho de propiedad de algunos administrados y propiciar la aparición de terceros que pretenden el derecho de propiedad sobre el bien inmueble materia del procedimiento.</p> |
| <p>OBJETIVO GENERAL</p> | <p>O.G.: Determinar cuál es la eficacia del Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte.</p> |
| <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> | <p>O.E1: Determinar cuál es la relación entre la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza en sede Judicial y la que se realiza en sede Administrativa mediante el Organismo de formalización de la propiedad informal.</p> <p>O.E2: Determinar cuáles son las consecuencias del Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte.</p> |
| <p>DISEÑO DEL ESTUDIO</p> | <p>Descriptivo de corte transversal – no experimental</p> |
| <p>POBLACIÓN Y MUESTRA</p> | <p>Población: Con la finalidad de aplicar los instrumentos de recolección de datos se toma como población a los especialistas concedores del procedimiento materia de investigación y a las personas que realizan o conocen del mismo aplicados en Lima Norte.</p> <p>Muestra: En ese sentido, se tomó para efectos de aplicar la técnica de la encuesta a una muestra de 200 personas. Así como especialistas y personas que realizan o conocen el procedimiento materia de investigación.</p> |
| <p>SUPUESTOS JURIDICOS</p> | <p>S.J.G.: El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de bien inmueble realizado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal resultaría ineficaz por ser muy lento y no llegar a cumplir con su objetivo de declaratoria del derecho o el rechazo si</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>fuere el caso, debido esto a la complejidad y el reducido presupuesto para su realización.</p> <p>S.J.E1: La relación radicaría en que los requisitos para poder realizar el procedimiento en el caso del COFOPRI o el proceso en el caso del Poder Judicial, pero que sin embargo, existiría mayor exigencia de documentación por el COFOPRI.</p> <p>S.J.E2.:Las consecuencias de realizar un procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble mediante el COFOPRI serían, una extensiva dilación del procedimiento que causaría otras consecuencias tales como tener que recurrir finalmente a un proceso judicial, no llegar a obtener el derecho de propiedad de algunos administrados y propiciar la aparición de terceros que pretenden el derecho de propiedad sobre el bien inmueble materia del procedimiento.</p> |
|--|--|

OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

| Variable(s) | Definición conceptual | Definición operacional | Indicadores | Escala de medición |
|-------------|-----------------------|------------------------|-------------|--------------------|
| | | | | |

| | |
|------------------------------|---|
| MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS | Método analítico y deductivo |
| RESULTADOS | Mimbela (2017) señala, que existe una manera de medir la eficacia se relaciona con el aspecto del tiempo que uno puede tardarse en obtener el resultado esperado, entonces se puede decir que no es eficaz dado que existe en la realidad mucha tardanza en la emisión del resultado que esperan los administrados al solicitar el procedimiento de prescripción adquisitiva. |

| | |
|--------------|--|
| CONCLUSIONES | Se puede concluir, que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio que realiza el COFOPRI resulta ineficaz, debido a su extensiva demora en conseguir su objetivo de declaratoria de propiedad o el rechazo de la solicitud si fuere el caso. Esto debido a su complejidad, la desactualizada normativa, el reducido presupuesto y la cantidad de procedimientos de esta naturaleza. |
|--------------|--|

Anexo 02 Instrumentos

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a especialistas conocedores del tema

TÍTULO:

“EFICACIA DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA A TRAVÉS DEL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL EN LIMA NORTE”

Entrevistado: _____

Cargo: _____ **Institución:** _____

OBJETIVO GENERAL

Determinar cuál es la eficacia del Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de bien inmueble a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte.

Preguntas:

1. ¿Considera usted que el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble realizado por el COFOPRI es eficaz? ¿Por qué?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. ¿Cuáles son las características que determinan la eficacia del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. ¿Considera usted que resultaría idóneo tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble mediante una entidad administrativa como el COFOPRI?
¿Por qué?

.....
.....
.....
.....
.....

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar cuál es la relación entre la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza en sede Judicial y la que se realiza en sede Administrativa mediante el Organismo de formalización de la propiedad informal.

Preguntas:

1. ¿Cuál es la relación que existe entre prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que se realiza en sede judicial y la que se realiza en sede administrativa mediante el COFOPRI?

.....
.....
.....

.....
.....

2. ¿Considera usted que la relación entre el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio que realiza el COFOPRI y el que se realiza en sede judicial radica en los requisitos para poder tramitarlo?

.....
.....
.....
.....
.....

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar cuáles son las consecuencias del Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte.

Preguntas:

1. ¿Considera usted que una extensiva dilación sería una de las consecuencias de realizar un procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva mediante el COFOPRI?

.....
.....
.....
.....
.....

2. ¿Considera usted que el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI cumple a cabalidad con su finalidad? ¿Por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

| SELLO | FIRMA |
|--------------|--------------|
| | |

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a las personas que conocen o están realizando el procedimiento materia de investigación

TÍTULO:

“EFICACIA DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA A TRAVÉS DEL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL EN LIMA NORTE”

Entrevistado: _____

Cargo / Persona Jurídica: _____

OBJETIVO GENERAL

Determinar cuál es la eficacia del Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte.

Preguntas:

1. ¿Considera usted que el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de bien inmueble que se realiza mediante el COFOPRI es eficaz? ¿Por qué?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. ¿Cuáles son las características que cree usted determinan la eficacia del procedimiento de prescripción adquisitiva de bien inmueble que se realiza mediante el COFOPRI?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. ¿Se encuentra satisfecho usted con el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio que se realiza mediante el COFOPRI? ¿Por qué?

.....
.....
.....
.....
.....

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar cuál es la relación entre la Prescripción Adquisitiva de Domino de bien inmueble que se realiza en sede Judicial y la que se realiza en sede Administrativa mediante el Organismo de formalización de la propiedad informal.

Preguntas:

1. ¿Qué entiende usted por prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble en sede Judicial y cuál sería su relación con la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI en sede administrativa?

.....
.....
.....

.....
.....

2. ¿Considera usted que la relación entre la prescripción adquisitiva de bien inmueble que se realiza en sede judicial y la que se realiza en sede administrativa mediante el COFOPRI radica en que ambas buscan declarar el derecho a la propiedad? ¿Por qué?

.....
.....
.....
.....
.....

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar cuáles son las consecuencias del Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble que se realiza a través del Organismo de Formalización de Propiedad informal en Lima Norte.

Preguntas:

1. ¿Considera usted que una de las consecuencias del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que se realiza mediante el COFOPRI es sentirse inseguro durante un extenso lapso de tiempo respecto al que consideran su derecho de propiedad? ¿Por qué?

.....
.....
.....
.....
.....

2. ¿Considera usted que una de las consecuencias del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que se realiza mediante el COFOPRI sería el tener que recurrir finalmente a un proceso judicial? ¿Por qué?

.....
.....
.....
.....
.....

3. ¿Considera usted que una de las consecuencias del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que se realiza mediante el COFOPRI sería que debido a su demora se posibilite la aparición de terceros que aprovechándose de la informalidad quieran obtener también el derecho de propiedad de los bienes inmueble? ¿Por qué?

.....
.....
.....
.....
.....

| |
|--------------|
| FIRMA |
| |

ENCUESTA

Titulo: Eficacia de los procedimientos Administrativos de Prescripción Adquisitiva a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en Lima Norte.

Fecha: 24 de Junio del 2017 Lugar: Puente Piedra

Encuestado:

Edad: Género:

CUESTIONARIO

1.- ¿Considera usted que el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble realizado por el COFOPRI es eficaz?

Si No

2.- ¿Cree usted que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble realizado por el COFOPRI es muy lento?

Si No

3.- ¿Cree usted que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble realizado por COFOPRI es muy complejo?

Si No

4.- ¿Cree usted que el COFOPRI dispone de la capacidad para realizar el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble?

Si No

5.- ¿Cree usted que la documentación que se presenta en un procedimiento de prescripción adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede Administrativa mediante el COFOPRI es mayor que la que se presenta en un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble?

Si No

6.- ¿Cree usted que la relación entre la prescripción adquisitiva de bien inmueble que se realiza en sede judicial y la que se realiza en sede administrativa mediante el COFOPRI radica en sus requisitos?

Si No

7.- ¿Cree usted que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI realmente busca declarar el derecho a la propiedad tal como lo hace el Poder Judicial mediante los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble?

Si No

8.- ¿Cree usted que una de las consecuencias de realizar el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble mediante el COFOPRI es que no se llegue a inscribir el derecho a la propiedad en los registros públicos?

Si No

9.- ¿Cree usted que una de las consecuencias del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI es tener la necesidad de recurrir finalmente a un proceso judicial?

Si No

10.- ¿Cree usted que debido a la demora del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI muchas personas fallecieron sin que se halla declarado el derecho a la propiedad?

Si No

11.- ¿Cree usted que debido a la demora del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble que realiza el COFOPRI se ha propiciado la aparición de terceros que con documentación fraudulenta quieren obtener el derecho de propiedad materia del procedimiento?

Si No

Anexo 03 Validación de Instrumentos



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: CHOVER RODRIGUEZ EVAS
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ENTREVISTA
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Jose Antonio Ticona Llanos

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| CRITERIOS | INDICADORES | INACEPTABLE | | | | | MINIMAMENTE ACEPTABLE | | | ACEPTABLE | | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | | | X |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | | X |
| 3. ACTUALIDAD | Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | | | X |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | | X |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | | | X |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis. | | | | | | | | | | | | | X |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | | | X |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores. | | | | | | | | | | | | | X |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis. | | | | | | | | | | | | | X |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | | | X |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

| |
|----|
| SI |
| |

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, del 2017


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No. 43304596 Teñ:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: LA TORRE GUERRERO ANGEL TERNANDO
 1.2. Cargo e institución donde labora: Universidad César Vallejo S.A.C
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Jose Antonio Ticona Llanos

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| CRITERIOS | INDICADORES | INACEPTABLE | | | | | MINIMAMENTE ACEPTABLE | | | ACEPTABLE | | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | ✓ | | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | ✓ | | |
| 3. ACTUALIDAD | Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | ✓ | | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | ✓ | | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | ✓ | | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis. | | | | | | | | | | | ✓ | | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | ✓ | | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores. | | | | | | | | | | | ✓ | | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis. | | | | | | | | | | | ✓ | | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | ✓ | | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
 NO

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 28 de Julio del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 0996184 Telf.: 980258944

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Ricardo Mascoso Cuatrecasas
 1.2. Cargo e institución donde labora: Catedrático en la Universidad César Vallejo
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevistas
 1.4. Autor(A) de Instrumento: José Antonio Ticona Llana

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| CRITERIOS | INDICADORES | INACEPTABLE | | | | | MINIMAMENTE ACEPTABLE | | | ACEPTABLE | | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | X | | | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | X | | | |
| 3. ACTUALIDAD | Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | X | | | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | X | | | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | X | | | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis. | | | | | | | | | | X | | | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | X | | | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores. | | | | | | | | | | X | | | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis. | | | | | | | | | | X | | | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | X | | | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

| |
|---|
| X |
| |

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, 05 de mayo del 2017


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 43057081 Telf.:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: CHOVER RODRIGUEZ EVAS
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: RESPONDIO
 1.4. Autor(A) de Instrumento: José Antonio Ticona Llanos

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| CRITERIOS | INDICADORES | INACEPTABLE | | | | | MINIMAMENTE ACEPTABLE | | | ACEPTABLE | | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | | X | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 3. ACTUALIDAD | Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | | X | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | X | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | | X | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis. | | | | | | | | | | | | X | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores. | | | | | | | | | | | | X | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis. | | | | | | | | | | | | X | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | | X | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

| |
|----|
| SI |
| |

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 03 Mayo del 2017

[Firma]
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 43304596 Telf.:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Vildoso Cabrera, Erick
 1.2. Cargo e institución donde labora: Catedrático de la Universidad Cesar Vallejo
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Cuestionario
 1.4. Autor(A) de Instrumento: José Antonio Ticona Llanos

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| CRITERIOS | INDICADORES | INACEPTABLE | | | | | MINIMAMENTE ACEPTABLE | | | ACEPTABLE | | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | | X | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 3. ACTUALIDAD | Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | X | | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | X | | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | | X | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis. | | | | | | | | | | | X | | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores. | | | | | | | | | | | | X | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis. | | | | | | | | | | | X | | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | | X | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

92.5%

Lima, Julio del 2017

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 9949023 Telf. 99668841

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Laos, Jaramillo, Enrique
 1.2. Cargo e institución donde labora: Catedrático de la Universidad César Vallejo
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Encuesta - Cuestionario
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Jose Antonio Tirona Laos

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| CRITERIOS | INDICADORES | INACEPTABLE | | | | | | MINIMAMENTE ACEPTABLE | | | ACEPTABLE | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 3. ACTUALIDAD | Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | | ✓ | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

90

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 03 de MAYO del 2017


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09911111 Telf.: 997201714