



Proyecto de Ley N° 2500/2021-CR

Congresista Digna Calle Lobatón

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

Proyecto de Ley N° _____



PROYECTO DE LEY QUE FACULTA AL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL (COFOPRI) A OTORGAR TÍTULOS EN FORMA AUTOMÁTICA

Los Congresistas de la República que suscriben, a iniciativa de la congresista **DIGNA CALLE LOBATÓN**, integrantes del Grupo Parlamentario **PODEMOS PERÚ (PP)**, en uso de las facultades que les confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú en concordancia con lo establecido en los artículos 22° literal c), 67, 75° y 76° numeral 2 del Reglamento del Congreso de la República, presentan el siguiente:

PROYECTO DE LEY QUE FACULTA AL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL (COFOPRI) A OTORGAR TÍTULOS EN FORMA AUTOMÁTICA

Artículo 1. – Objeto

La presente Ley tiene por objeto facultar al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) a formalizar automáticamente los asentamientos humanos cuya población se encuentre en condición de pobreza o pobreza extrema calificadas como tales en el Sistema de Focalización de Hogares (SISFOH).

Artículo 2.- Requisitos para la titulación automática.

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), conforme a las previsiones del artículo 3° del texto único ordenado del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, procede automáticamente con la formalización de la propiedad informal de los asentamientos humanos siempre que: a) Se encuentren calificados como pobres o pobres extremo en el Sistema de Focalización de Hogares (SISFOH); b) Acrediten posesión en forma personal, directa y pacífica hasta el plazo contemplado en el inciso 3.1 del artículo 3 de la Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos; c) Cuenten con un certificado negativo del registro de predios expedido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Artículo 3.- Modificación del inciso 5.2 de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización

Se modifica inciso 5.2 de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, el cual queda redactado en los términos siguientes:

"Artículo 5. De los beneficiarios
(...)

5.2. El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de **diez (10) años**, contados desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la partida registral correspondiente. El incumplimiento de esta disposición lo excluye de ser beneficiario de otro lote de vivienda."

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA: Reglamentación

El Poder Ejecutivo, adecua el Reglamento de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, en un plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la publicación de la presente Ley.

Lima, julio de 2022



Firmado digitalmente por:
LUNA GALVEZ Jose Leon FAU
20181749128 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 05/07/2022 09:18:47-0500

Digna Calle Lobatón
Congresista de la República



Firmado digitalmente por:
CALLE LOBATON Digna
20181749128 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/07/2022 15:18:



Firmado digitalmente por:
ZEA CHOQUECHAMBI Oscar
FAU 20181749128 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 05/07/2022 10:14:15-0500



Firmado digitalmente por:
LUNA GALVEZ Jose Leon FAU
20181749128 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 05/07/2022 08:18:59-0500



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **6** de **julio** del **2022**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 2500/2021-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:
1. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.

JAVIER ÁNGELES ILLMANN
DIRECTOR GENERAL PARLAMENTARIO
Encargado de la Oficialía Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre¹, aprobada en la Novena Conferencia Internacional Americana celebrada en Colombia 1948, reconoce a la vivienda como un derecho humano, tal como a continuación se aprecia:

"Artículo XI. Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad."²(énfasis nuestro)

Sobre el particular, el Tribunal Constitucional, respecto de este derecho, precisó en la sentencia dictada en el expediente N° 0018-2015-PI/TC³, lo siguiente:

"(...)

120. Al respecto, **este Tribunal no ha tenido ocasión de pronunciarse con anterioridad en torno a la ratio fundamentalis del derecho a la vivienda adecuada**. Sin embargo, ello no obsta que en esta oportunidad se desarrollen argumentos a favor de su plena exigibilidad en el ordenamiento jurídico peruano.

121. **Este Tribunal considera que el derecho a la vivienda adecuada es un derecho fundamental de toda persona que se encuentra íntimamente ligado al principio derecho de dignidad humana, a la fórmula del Estado Social y Democrático de Derecho (artículos 3 y 43 de la Constitución), al principio de igualdad material y al derecho al libre desarrollo y bienestar (inciso 1 del artículo 2 de la Constitución).**

"(...)

129 En el primer caso, el derecho de acceder sin discriminación y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada exige la adopción por parte del Estado de una política ordenada a que la población acceda a una vivienda adecuada en los términos indicados supra, esto es, que cuente con disponibilidad de servicios indispensables a vivir, una infraestructura apropiada para ser habitada, que ello implique gastos soportables y se permita la expresión de la identidad cultural de los habitantes, entre otros. Al respecto, **corresponde precisar que la satisfacción de este aspecto del derecho a la vivienda adecuada se desarrolla progresivamente y según las posibilidades reales del Estado, manifestándose a través de medidas concretas y evaluables.**

130. El segundo aspecto de este derecho se manifiesta como la proscripción de ser privado(a) de la vivienda de forma arbitraria y, en todo caso, sin

¹ Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre. <https://www.oas.org/es/cidh/mandato/basicos/declaracion.asp#:~:text=Todos%20los%20hombres%20nacen%20libres,exigencia%20del%20derecho%20de%20todos>.

² Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre. <https://www.oas.org/es/cidh/mandato/basicos/declaracion.asp#:~:text=Todos%20los%20hombres%20nacen%20libres,exigencia%20del%20derecho%20de%20todos>.

³ <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>

sustento en la ley. Precisamente, en virtud de este derecho emana la obligación del Estado de garantizar cierto grado de seguridad jurídica de la tenencia de las viviendas a través de medidas legales.

131. En lo que respecta a sus límites, debe tenerse presente que, como todo derecho fundamental, el derecho a la vivienda adecuada no es un derecho ilimitado. Así, los límites de este derecho se desprenden de la prohibición de vaciar de contenido otros derechos, principios y reglas constitucionales. Sin perjuicio de lo anterior, el alcance de los límites que específicamente operen sobre este derecho deberá ser evaluado a la luz de cada caso concreto.

(...)." (Énfasis propio).

De acuerdo con lo establecido por el Tribunal Constitucional, se puede resaltar la importancia del derecho a la vivienda como un Derecho Humano.

Ahora bien, nuestro Estado ante la falta de un desarrollo urbano ordenado, en el año 1999 creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) a través del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, con la finalidad de realizar el saneamiento físico legal de las posesiones informales, sin embargo, aún persiste la brecha en el acceso al derecho a la propiedad y con ella la materialización del derecho humano al desarrollo.

I. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

I.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ⁴

"Artículo 1. La defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado.

Artículo 2. Toda persona tiene derecho:

(...)

16. A la propiedad y a la herencia

(...)

Artículo 70. El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio." (Énfasis nuestro)

⁴Constitución Política del Perú. <https://www.congreso.gob.pe/Docs/constitucion/constitucion/Constitucion-Febrero2022.pdf>

I.2. DECRETO LEGISLATIVO N° 295, CÓDIGO CIVIL⁵

"Noción de posesión"

Artículo 896.- *La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.*

Prescripción adquisitiva

Artículo 950.- *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 median justo título y buena fe.
(...) (énfasis nuestro)*

I.3. LEY N° 28923, LEY QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN TEMPORAL EXTRAORDINARIO DE FORMALIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS⁶

"Artículo 1.- Objeto de la Ley"

Declárase de interés público la formalización y titulación de predios urbanos informales a nivel nacional, sean públicos o privados y dispónese su preferente atención por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

(...)

SEGUNDA.- *Modifícase la denominación de la "Comisión de Formalización de la Propiedad Informal" por la de "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal", que podrá continuar utilizando la abreviatura de COFOPRI.*

TERCERA.- *A partir de la vigencia de la presente Ley, toda mención a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en las disposiciones legales, beneficios tributarios, normas administrativas, reglamentarias, presupuestales y de menor jerarquía, así como actos, contratos e inscripciones en general, se entenderá referida al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI." (énfasis nuestro)*

I.4. TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DE PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL⁷

"Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2, son funciones de COFOPRI:

⁵ Decreto Legislativo N° 295, Código Civil. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H682684>

⁶ Ley N° 28923, Ley que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H933414>

⁷ Texto único ordenado de la ley de promoción del acceso a la propiedad formal. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H784174>

a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

Para formalizar la propiedad, COFOPRI podrá ejercer las siguientes competencias dependiendo de la modalidad de posesión, ocupación o titularidad que corresponda:

a.1) Identificará y reconocerá las diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titularidad de terrenos con fines urbanos, que requieran la formalización de la propiedad en favor de sus ocupantes;

a.2) Ejecutará el Procedimiento de Formalización Integral, que comprende todas las acciones de saneamiento físico y legal de los terrenos, para lo cual ejecutará las siguientes funciones:

a.2.1) Identificar si los terrenos son de propiedad privada o estatal, y en este último caso formalizar los derechos de propiedad del Estado.

a.2.2) Elaborar o rectificar los planos aprobados u otorgados por entidades estatales.

a.2.3) Determinar o rectificar áreas, medidas perimétricas y linderos de los terrenos de propiedad privada que presenten supuestas superposiciones con terrenos que son objeto de las acciones de formalización de la propiedad, respetando el derecho de propiedad privada. Los propietarios privados involucrados intervendrán en los procedimientos respectivos.

a.2.4) Determinar los terrenos que no pueden ser empleados para fines de vivienda por encontrarse dentro de los supuestos previstos en el Artículo 22.

a.2.5) Declarar la prescripción adquisitiva y regularizar el tracto sucesivo, mediante procedimientos y declaraciones masivos.

a.3) Ejecutará el Procedimiento de Formalización Individual, que comprende todos los actos necesarios para la titulación individual de los lotes, para lo cual ejecutará las siguientes funciones:

a.3.1) Adjudicará a título gratuito el derecho de propiedad de lotes ubicados en terrenos del Estado, a favor de sus poseedores o de los solicitantes de lotes en los casos de los programas de adjudicación de lotes de vivienda que desarrolle COFOPRI, conforme a los requisitos establecidos en la Directiva respectiva. Excepcionalmente, la adjudicación será a título oneroso en los casos que señale la Directiva indicada.

a.3.2) Otorgará Afectaciones en Uso de lotes ubicados en terrenos del Estado, conforme a lo establecido en la Directiva respectiva.

a.3.3) Rectificará los títulos de propiedad individual otorgados por entidades estatales, que presenten errores de cualquier naturaleza.

a.3.4) Promoverá la inscripción de los títulos, contratos y otros documentos de propiedad en el Registro Predial Urbano, ejecutando los traslados de los títulos que se encuentren inscritos en otros registros.

a.3.5) Promoverá la conciliación entre propietarios y poseedores, en especial cuando se trate de terrenos de propiedad privada. El acta con acuerdo conciliatorio constituye título de ejecución. Los derechos, deberes u obligaciones ciertas, expresas y exigibles que consten en dicha acta se sustancian a través del proceso de ejecución de resoluciones judiciales.

a.3.6) Declarará la resolución, caducidad, reversión o la sanción legal prevista en los instrumentos respectivos, correspondientes a las adjudicaciones de terrenos, otorgados con cualquier fin a título oneroso o gratuito, por cualquier entidad estatal, siempre que el adjudicatario hubiera incumplido las obligaciones establecidas en dichos instrumentos contractuales y legales y siempre que los terrenos sean objeto de acciones de formalización de la propiedad o sean incluidos en los programas de adjudicación de lotes con fines de vivienda. No procederá la declaración cuando los terrenos hubieran sido ocupados por terceros y los adjudicatarios hubieran iniciado, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, procedimientos judiciales para recuperar la posesión del terreno. La rescisión, resolución, caducidad, reversión o sanción legal declarada por COFOPRI, se inscribirá por su sólo mérito en un nuevo asiento registral. La declaración de la causal no implicará la devolución de la contraprestación pagada por el adjudicatario, que se entenderá imputada al uso dado al terreno.

a.3.7) Cuando COFOPRI defina la necesidad de la reubicación, la coordinará con las entidades respectivas, cuando se trate de pobladores que ocupen terrenos que constituyen parte de la proyección de esquemas viales primarios y secundarios, no aptos para fines de vivienda por constituir zonas riesgosas, carentes de las condiciones de higiene y salubridad así como de equipamiento urbano, con valor histórico, reservadas para la defensa nacional y cuando se trate de personas excedentes de asentamientos humanos.

a.4) Convocará a las asambleas para designación de representantes a que se refiere el último párrafo del Artículo 5 de la Ley N 26878.

a.5) Establecerá sus procedimientos, las características de los títulos y otros instrumentos que otorgue, y sus reglamentos mediante Decreto Supremo, Directivas o Resoluciones de Gerencia General. Sus procedimientos se ejecutarán gratuitamente, con las excepciones que establezca la Gerencia General.

(...)

d) **Asumir, de manera exclusiva y excluyente, las competencias correspondientes a la formalización hasta el otorgamiento de los títulos de propiedad.** No está incluida en esta función el registro de los títulos emitidos por COFOPRI, que estará a cargo del Registro Predial Urbano. Para ejercer sus competencias, COFOPRI dictará mediante acuerdo de sus miembros, directivas que serán de obligatorio cumplimiento

*para todas las entidades del Estado vinculadas al proceso de formalización de la propiedad, desde que sean notificadas. Las directivas podrán ser publicadas si así lo determina dicha entidad;
(...) (énfasis nuestro)*

I.5. LEY N° 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTA MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN⁸

"Artículo 4 . Ampliación de los plazos de formalización

Modifícanse el inciso 3.1 del artículo 3, el literal a) del artículo 16 y el primer párrafo y el numeral 21.3 del artículo 21 de la Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, los cuales quedan redactados en los siguientes términos:

"Artículo 3.- Ámbito de aplicación

3.1 La presente ley comprende aquellas posesiones informales referidas en el artículo anterior, que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2015. Compréndese en el ámbito de la propiedad estatal a la propiedad fiscal, municipal o cualquier otra denominación que pudiera dársele a la propiedad del Estado, incluyéndose aquellos que hayan sido afectados en uso a otras entidades, y aquellos ubicados en proyectos habitacionales creados por norma específica que no estuviesen formalizados o estén en abandono.

[.]".

Artículo 5 . De los beneficiarios

5.1. Para ser beneficiario de la presente ley, el poseionario y su cónyuge o conviviente, en caso lo tenga, deben acreditar ante COFOPRI, que a la fecha de la formalización no es propietario o copropietario de otro inmueble destinado a vivienda, uso comercial o industrial, dentro del territorio nacional, que se encuentre registrado en los Registros Públicos o fuera de registro en minuta notarial. Quedan exceptuados los predios obtenidos por anticipo de herencia, sucesión intestada o donación con las precisiones que establezca el reglamento.

5.2. El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la partida registral correspondiente. El incumplimiento de esta disposición lo excluye de ser beneficiario de otro lote de vivienda.

⁸ Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallanorma/H1268777>

Artículo 6 . Gratuidad de la adjudicación

La adjudicación de los lotes de vivienda que se ejecute en el marco de la presente ley se realiza a título gratuito. No se cobrará por metro cuadrado adjudicado.

Artículo 7 . Exoneraciones

7.1. Exonérase del pago de tasas registrales, municipales, aranceles u otros cobros que cualquier institución pública exige por la prestación de sus servicios al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), para la ejecución de sus acciones y procedimientos de formalización de la propiedad predial, en el ámbito nacional.

7.2. Las municipalidades provinciales están exoneradas de los pagos ante las entidades del Estado para el procedimiento de formalización de la propiedad predial que realizan en el ámbito de su jurisdicción.

7.3. El plazo de vigencia de las exoneraciones es hasta el 31 de diciembre de 2026. Esta exoneración comienza a contarse inmediatamente después del vencimiento del plazo actualmente vigente.

Artículo 10 . Competencia para la declaración de propiedad

10.1. COFOPRI es competente para declarar la prescripción adquisitiva y regularizar el tracto sucesivo, mediante procedimientos y declaraciones masivos en las áreas a que refiere la presente ley. En tales casos, se encuentra autorizado además a ejecutar el procedimiento especial previsto en el Capítulo II del Título II del Reglamento de la Ley 29802, Ley que amplía la vigencia del Régimen Extraordinario al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), prevista en la Ley 28923, exonera el pago de tasas u otros cobros y otorga facultades excepcionales en materia de formalización en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007, aprobado por el Decreto Supremo 007-2012-VIVIENDA.

10.2. La antigüedad de la ocupación de las posesiones informales en las que se aplique tales procedimientos se extiende hasta el 31 de diciembre de 2015." (énfasis nuestro)

II. ANÁLISIS DEL PROBLEMA

II.1. Los problemas que se pretenden resolver

Con el presente proyecto se propone resolver la necesidad de ejercer el derecho humano a la vivienda de cientos de miles de familias que se encuentran en condición de pobreza y pobreza extrema, quienes, al no tener acceso a un financiamiento para adquirir una vivienda, han optado por ocupar informalmente terrenos.

Sobre el particular, para el año 2021, el déficit de vivienda a nivel nacional se encontraba en 1.5 millones, de acuerdo a la información proporcionada por el actual Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en la sesión de la

Comisión de Presupuesto y Cuenta General de la República efectuada de fecha 28 de setiembre de 2021.

En la misma línea, es preciso acotar que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) no tiene a la fecha un diagnóstico real sobre la brecha de las viviendas que requieren titularse, toda vez que, en la memoria institucional correspondiente al año 2021⁹, solo se informa el diagnóstico de los departamentos de Moquegua, Tacna y Pasco, tal como se puede apreciar en el siguiente cuadro:

Resultado del Plan de Trabajo de Diagnóstico de la Informalidad en los departamentos de Moquegua, Tacna y Pasco - 2021

N°	OPCIÓN ZONAL	PROGRAMADOS		PROCEDEN		NO PROCEDEN		% DE CAÍDA DE PUEBLOS	% DE CAÍDA DE LOTES
		PUEBLOS	N° LOTES	NÚMERO DE PUEBLOS QUE PROCEDEN	N° LOTES	NÚMERO DE PUEBLOS QUE NO PROCEDEN	N° LOTES		
1	MOQUEGUA	35	2,462	9	348	26	2,114	74%	86%
2	PASCO	47	11,536	32	5,615	15	5,921	32%	51%
3	TACNA	43	5,742	8	277	35	5,073	81%	88%
TOTAL		125	19,740	46	5,952	79	13,108	63%	66%

Fuente: Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI)

Del cuadro insertado claramente se aprecia que de los lotes diagnosticados procederían con la titulación 5,952 lotes, que es suma cifra inferior frente a los 13,108 lotes en los que no procedería tentativamente a la titulación.

Adicionalmente, se propone contribuir en la lucha contra el tráfico de terrenos al elevar el plazo de prohibición la carga que prohíbe la transferencia del inmueble de 5 años a 10 años.

Por último, se propone fortalecer la exoneración contemplada en el artículo 7° de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, pues la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) aún no tiene habilitada la expedición del certificado negativo de propiedad predial en forma gratuita, tal y como se puede apreciar en las siguientes imágenes:

⁹ https://enlaces.cofopri.gob.pe/media/10512/memoria_anual_2021.pdf

Publicidad Registral en Línea

USUARIO:

SALDO DISPONIBLE: Soles

¿QUÉ TE PARECIÓ EL SERVICIO? ★★★★★

SERVICIOS >> Solicitar publicidad certificada (vigencias, CRI, etc)

ELIJA EL TIPO DE SERVICIO

Registro Jurídico: REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE ▼

Tipo de Servicio: Seleccione Tipo de Certificado ▼

Solicitar

- El certificado de registro de propiedad inmueble es el documento que acredita la existencia de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad.
- El certificado de registro de propiedad inmueble puede ser emitido en formato físico o electrónico.
- El certificado de registro de propiedad inmueble emitido en formato físico, su contenido se encuentra en 80 hojas, la entrega se efectúa en soporte papel pudiendo el usuario optar por el recojo en oficina o el envío a domicilio por servicio de mensajería.
- El certificado con firma electrónica a través del SPRL es válido para su uso dentro del territorio nacional. Si desea un certificado para uso en el extranjero, adicionalmente deberá de solicitar la autenticación de firma ante el funcionario autorizado por Sunarp para tal efecto conforme al procedimiento establecido por el Ministerio de Relaciones Exteriores.
- Estimado Usuario/a: si el certificado registral vehicular lo necesita para ser presentado en el extranjero que, entre otros, requiera previamente de la autenticación de firma, agradeceremos pueda solicitarlo a través de nuestro App-Sunarp o de forma presencial en cualquiera de nuestras Oficinas Registrales.

☐ Certificado Positivo del Registro de Predios
☐ Certificado Negativo del Registro de Predios
☐ Certificado de Búsqueda Catastral
☐ Certificado Registral Inmobiliario con firma electrónica
☐ Certificado de Cargas y Gravámenes

Fuente: Intranet de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Publicidad Registral en Línea

USUARIO:

SALDO DISPONIBLE: Soles

¿QUÉ TE PARECIÓ EL SERVICIO? ★★★★★

SERVICIOS >> Datos Adicionales

Usted ha solicitado un "CERTIFICADO NEGATIVO DEL REGISTRO DE PREDIOS" de Persona Natural. Por favor, complete los datos de envío y la forma de pago, y presione el botón Pagar para cancelar el monto de su solicitud.

DATOS DEL SOLICITANTE

TIPO PERSONA: ☒ Persona Natural ☐ Persona Jurídica

Apellidos y Nombres:

Apellido Paterno Apellido Materno Nombres

Tipo Documento: DNI-DOCUMENTO ▼ Número de Documento:

DATOS DEL PAGO

COSTO SERVICIO S/. 22.00

No CERTIFICADOS: TOTAL S/. 22.00

FORMA DE PAGO: ☒ EN LÍNEA CON MI SALDO DISPONIBLE ☐ EN LÍNEA CON TARJETA VISA/MASTERCARD

Pagar

Imprimir Regresar

Los documentos que este servicio genere podrán visualizarse e imprimirse desde su cuenta del SPRL (Consulta de Estado de Solicitud de Certificados), no siendo necesario su recojo en Oficina.

Fuente: Intranet de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

II.2. Análisis sobre la necesidad, viabilidad y oportunidad

El presente proyecto de Ley, se fundamenta en un conjunto de premisas que guardan relación directa con la necesidad, viabilidad y oportunidad que a continuación se detallan:

En primer lugar, la titulación automática de la posesión informal en favor de la población con pobreza y pobreza extrema, es una necesidad constante, pues la falta de celeridad del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y la desidia del Gobierno Central de no ejecutar proyectos habitacionales para este grupo poblacional, conllevan al mantenimiento de la pobreza y la miseria de la población.

Por ende, la propuesta, resulta en necesaria y oportuna.

En segundo lugar, los criterios establecidos para la titulación automática no contravienen el ordenamiento jurídico y se prioriza la atención a las personas que se encuentran en situación de pobreza y pobreza extrema.

Así las cosas, esta propuesta descansa en el cumplimiento del primer objetivo del desarrollo sostenible que procura poner fin a la pobreza, puesto que las familias en estado de pobreza y pobreza extrema, al contar con una propiedad formalizada podrían tener acceso a financiamientos que les permita elevar la calidad de vida.

En la misma línea, el aumento de la prohibición de la transferencia de 5 a 10 años se fundamenta en la equiparación del plazo de la prescripción adquisitiva previsto en el artículo 950° del Código Civil, y con ello, se fortalece indirectamente la lucha contra el tráfico de terrenos.

Por consiguiente, la propuesta, resulta es viable.

III. IMPACTO DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente iniciativa legislativa no contraviene ninguna norma constitucional, y permite facultar a COFOPRI a realizar el trámite de titulación automática a las personas de escasos recursos, del mismo modo, se realiza una modificación normativa, la cual se aprecia a continuación:

TABLA COMPARATIVA

Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización	
Texto Actual	Propuesta de modificación
"Artículo 5 . De los beneficiarios (...) 5.2. El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de cinco (05), contados desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la	"Artículo 5 . De los beneficiarios (...) 5.2. El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de diez (10) años, contados desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la

partida registral correspondiente. El incumplimiento de esta disposición lo excluye de ser beneficiario de otro lote de vivienda."	partida registral correspondiente. El incumplimiento de esta disposición lo excluye de ser beneficiario de otro lote de vivienda."
--	--

IV. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO.

La presente iniciativa legislativa no representa ni prevé la ejecución de gasto por parte del Estado, puesto que se trata del otorgamiento de la facultad al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) para otorgar títulos en forma automática a las personas que se encuentran en condición de pobreza y pobreza extrema partiendo del reconocimiento contemplado en la Sistema de Focalización de Hogares (SISFOH).

La Ley beneficiará a la población que aún no cuenta con el título de propiedad de sus viviendas.

Con la presente Ley, se beneficiará institucionalmente el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y al aumentar la carga de prohibición de transferencia de 5 a 10 años, se desalentará el tráfico de terrenos.

V. RELACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA 2021-2022 Y LAS POLÍTICAS DE ESTADO EXPRESADOS EN EL ACUERDO NACIONAL

V.1 Con la Agenda Legislativa

La presente propuesta legislativa, guarda relación con el vigésimo primer y el quincuagésimo quinto tema de la Agenda Legislativa del Congreso de la República para el período 2021-2022, en los que se priorizan los siguientes temas:

- Lucha contra la pobreza.
- Inversión en vivienda y saneamiento.

V.2 Con el Acuerdo Nacional

El presente proyecto guarda relación estricta con la vigésima primera¹⁰ política de Estado del Acuerdo Nacional, relacionada con el desarrollo en infraestructura y vivienda, para cuyo objetivo, se contempla —entre otros—, lo siguiente:

- Apoyar a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna.
- Fomentar el saneamiento físico legal, así como la titulación de las viviendas para incorporar a los sectores de bajos recursos al sistema formal.

¹⁰<https://www.acuerdonacional.pe/politicas-de-estado-del-acuerdo-nacional/politicas-de-estado%e2%80%8b/politicas-de-estado-castellano/iii-competitividad-del-pais/21-desarrollo-en-infraestructura-y-vivienda/>