

INVESTIGACIONES NACIONALES

La formalización de la propiedad predial en el Perú

Formalization of real state in Peru

*Carlos Fernando Yamamoto Suga*¹

Universidad Nacional Mayor de San Marcos

<https://orcid.org/0000-0003-4509-1607>

carlos.yamamoto@unmsm.edu.pe

Presentado: 30/10/2022 - Aceptado: 14/12/2022 - Publicación: 31/12/2022

Resumen

El presente artículo trata sobre el trámite de formalización del derecho de propiedad predial como un procedimiento complejo que está basado en diversas acciones legales. Para lo cual, este procedimiento genera una serie de beneficios como beneficios legales y económicos. En el Perú, las entidades públicas encargadas de la formalización del derecho de propiedad inmueble son el COFOPRI, municipalidades provinciales y distritales. Anteriormente, el Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT) también realizaba esa tarea. En países de América Latina como Colombia y Brasil, sobre asuntos de formalización de propiedad, se fijan reglas de interés social que regula el uso de la propiedad de la ciudad para asegurar los intereses comunes, la seguridad y el bienestar de sus ciudadanos. Para lo cual, el propósito es favorecer a las familias que llevan muchos años en viviendas y barrios que siguen siendo informales.

Palabras clave: Propiedad, formalización, inmuebles, título de propiedad, Estado.

Abstract

This article deals with the process of formalization of property as a complex procedure that is based on various legal actions. For which, this procedure generates a series of benefits such as legal and economic benefits. In Peru, the public entities responsible for formalizing property rights are the "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI", provincial and district municipalities. Previously, the "Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT)" also carried out this task. In Latin American countries such as Colombia and Brazil, on matters of formalization of property, rules of public order and social interest are established that regulate the use of urban property to guarantee the collective good, security and well-being of citizens. For which, the purpose is to favor families who have spent many years in homes and neighborhoods that remain informal.

Keywords: Ownership, formalization, real estate, title deed, State.

I. Introducción

En los tiempos actuales, no resulta suficiente ser un poseedor de un predio, sino ser algo más que es la de ser propietario. Si bien es cierto que existen diversos modos de adquisición de la propiedad, tanto originarios (accesión, hallazgo, prescripción adquisitiva de dominio, etc) como derivados (contratos, testamentos, etc); hay una gran cantidad de casos en donde los poseedores reúnen los requisitos legales mínimos para ser declarados propietarios. Sin embargo, en muchos casos y por múltiples motivos, requieren de la intervención del Estado para poder ser declarados propietarios. Este proceso es conocido como la formalización del derecho de propiedad.

El proceso de formalización de la propiedad es un procedimiento complejo que está basado en diversas acciones: asunción de competencia sobre terrenos ocupados informalmente, evaluación de distintas manifestaciones de posesión, visación de planos, cooperación con las municipalidades, empadronamiento a los poseedores e inscripción de actos registrales provenientes de acciones de saneamiento ante la SUNARP. (Ramírez Cruz, 2017, p. 380)

Los beneficios que se generan en virtud del proceso de formalización de la propiedad son múltiples y abarcan desde los beneficios legales (prueba plena del derecho de propiedad, eliminación de conflictos legales, ejercicio de actos inherentes al derecho de propiedad) y económicos (acceso al crédito, inversión inmobiliaria, posibilidad de usufructuar o arrendar el predio).

Por el presente artículo, se pretende indicar la evolución histórica de la formalización del derecho de propiedad predial; así como mencionar las entidades públicas encargadas de ella junto con sus principales competencias y funciones. De la misma manera, señalaremos la importancia económica y social de este procedimiento y el trabajo que realizan otros países a través del estudio del Derecho Comparado.

II. Antecedentes históricos de la formalización de la propiedad predial en el Perú

En el Perú, la formalización de la propiedad inmobiliaria se inició a comienzos de 1950 como consecuencia de la migración de personas a la propiedad pública y privada, por lo que los gobiernos de la época ya habían advertido su preocupación por este fenómeno social. (Matiz Sánchez, Farías Scarassatti & Rojas León, 2020, p. 115)

En virtud a ello, a efectos de regular esta problemática, el Gobierno dispuso varias leyes como, por ejemplo: la Ley 13517 del año 1961 (Ley Orgánica de Barriadas, 1961 o también conocidas como Barrios Marginales, que se orientaba en el saneamiento de barrios), Decreto Ley 17803 del año 1969 (expropiación de los barrios para efectuar mejoras), etc.

Sin embargo, no fue sino hasta el año de 1996 que el Gobierno Peruano implementó el “Plan Nacional de Formalización”, cuyo objetivo era el fortalecimiento de la propiedad de los sectores desfavorecidos de la sociedad mediante la formalización de su propiedad. (Valverde Vera, 2019, p. 58).

Sobre esto, Calderón indica que esta política pública tiene tres objetivos (Calderón Cockburn, 2007, p. 1):

- Objetivo económico: Tratar de facilitar el acceso al crédito mediante la formalización de inmuebles
- Objetivo legal: Su finalidad, de forma indirecta, es restaurar el Estado de Derecho
- Objetivo urbano: Incide sobre asentamientos o núcleos de población que carecen de servicios públicos adicionales (agua, alcantarillado, electricidad, etc.), caminos y aceras

III. El Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT)

Mediante la Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura (Ley N° 25902, publicada el 29 de noviembre de 1992) se creó una entidad pública denominada como Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT), que como su nombre lo indica, fue un proyecto cuyo objetivo principal fue designar tierras para uso agrícola, donde las parcelas se identificaban con unidades catastrales y luego en la ONARP (anteriormente conocida como la actual SUNARP – Registros Públicos-) se inscribían. Sin embargo, la falta de un catastro unificado dificultó la búsqueda de terrenos y no se registraban los títulos de propiedad. (Matiz Sánchez, et al., 2020, p. 116)

Asimismo, tuvo como objetivo de regularizar los derechos de propiedad otorgados a través de la Reforma Agraria y registrar todas las propiedades de tierra otorgadas con base en la aplicación del Decreto Ley N° 17716 y terminar con los procedimientos de titulación de éste (Leguía, 2007, p. 2).

El procedimiento de titulación de terrenos que realizaba el PETT constaba de las siguientes etapas:

- a. Inscripción del derecho de posesión³, ante los Registros Públicos, a favor a la persona que posee y explota económicamente el predio rural de manera directa, con *animus domini*, pacífica, pública y continua, por más de cinco años en el caso de fincas privadas y más de 1 año si se trata de propiedad estatal.
- b. Una vez inscrito el derecho de posesión, el Registrador Público ordenaba que se notifique esta inscripción al titular registral y los colindantes del inmueble mediante carteles colocados en la oficina

de los Registros Públicos, Juez de Paz, etc. Asimismo, se efectuaba una publicación en el Diario Oficial El Peruano

- c. Si no existiese oposición alguna al procedimiento luego del plazo de treinta días desde la publicación, el Registrador Público procedía a la inscripción del derecho de propiedad.

La competencia del PETT abarcaba únicamente a los terrenos rurales a nivel de todo el país, donde se registraba a todo agricultor de la tierra, ya sea propietario u ocupante.

Sin embargo, Gonzáles (2017, p. 225) apunta que, si bien el PETT propició la formalización de los terrenos rurales, una de sus deficiencias fue que en algunos casos no se respetó el debido procedimiento, en el sentido de no efectuar una debida notificación o emplazamiento al titular registral anterior. Además, la jurisprudencia ha advertido la debilidad de los títulos emitidos por el PETT contra cualquier otro título con mayor relevancia probatoria (Gonzáles, 2017, p. 226)⁴.

Finalmente, mediante el Decreto Supremo N° 005-2007-Vivienda, se dispuso la fusión por absorción del PETT al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

IV. COFOPRI:

En 1996, a través del Decreto Legislativo N° 803 (Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Oficial, 1996) se creó el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, la cual es reconocida como una entidad pública cuyo objeto es facilitar el camino a la propiedad formal y la inscripción de derechos de propiedad ante Registros Públicos, por el cual, se garantizan los derechos de todos los ciudadanos.

Desde la creación de COFOPRI en el año de 1996, las inscripciones de los títulos de propiedad en zonas informales aumentaron de forma progresiva, por decir, 2% en 1990 a 21% en el 2000; gracias a las acciones de saneamiento realizadas por COFOPRI (Webb, Beuermann & Revilla, 2006, p. 44)

Dentro del art. 3° del Decreto Legislativo N° 803, a efectos de formalizar la propiedad, COFOPRI tuvo una serie de facultades y competencias, los cuales destacan principalmente los siguientes:

- Atribuirse, de forma excluyente y exclusiva, las competencias respectivas a la formalización predial hasta la inscripción de los títulos de propiedad ante Registros Públicos
- Regularizar el tracto sucesivo y declarar la prescripción adquisitiva mediante declaraciones y procedimientos masivos

- Identificar las diversas formas de ocupación y posesión de inmuebles con fines urbanos que requieren la formalización de la propiedad a favor de los poseedores
- Determinar si el terreno es de propiedad privada o estatal, y en caso de serlo, formalizar la propiedad estatal.
- Realizar trámites integrales de formalización relacionados con todas las acciones relacionadas a acciones de saneamiento físico y legal de los terrenos

Con esto podemos indicar que COFOPRI tiene la función de elaborar, supervisar y hacer efectiva de forma continua un Programa de Formalización Inmobiliario a nivel nacional que se refiere a una gran diversidad de predios: centros poblados, posesiones informales, pueblos tradicionales, programas de vivienda, etc. (Valverde Vera, 2019, p. 51)

Cabe señalar que este proceso de formalización que realiza COFOPRI consta de tres etapas:

- a. Proceso Cero: Aquí se da un diagnóstico de la informalidad, en donde se recopila información y se organiza los documentos
- b. Proceso Uno: Conocida también como formalización integral, por el cual se analiza y se realiza un estudio técnico legal de las posesiones informales a gran escala, es decir, a nivel de matrices
- c. Proceso Dos: Llamada también como formalización individual, mediante el cual se efectúan los empadronamientos a los ocupantes y se expiden los títulos de propiedad a favor de éstos.

En efecto, a través del artículo 26° del Decreto Legislativo N° 803, COFOPRI tiene facultades para adjudicar lotes de terreno a la población más vulnerable; para lo cual puede elaborar los planos de vías, áreas de reserva para equipamiento urbano, trazado y lotización, y posterior adjudicación de los lotes.

Debido a la Ley N° 28391 del 17 de noviembre del 2004 que era una norma que regulaba la formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares y su derogatoria: la Ley N° 28687 que normaba el desarrollo y formalización adicional de la tierra, propiedad informal, acceso a la tierra y provisión de servicios básicos. La responsabilidad de formalizar la propiedad informal está asignada a las municipalidades provinciales, excepto COFOPRI, que es la posición adoptada por el Tribunal Constitucional a través de la

Sentencia del 21.05.2010 correspondiente al Expediente N° 00003-2009-PCC/TC-LIMA.

Sin embargo, como señala Gonzáles (2013, p. 325), la competencia para formalizar la propiedad ha tenido idas y vueltas entre COFOPRI y las municipalidades provinciales. Para ello, debemos señalar que con la aprobación de la Ley 29320, COFOPRI recibió un plazo temporal y de emergencia para la implementación acciones de saneamiento físico legal.

Nótese que el Decreto Legislativo N° 1202, publicado el 23 de septiembre de 2015, modificó parcialmente el Decreto Legislativo N° 803 en el sentido de que COFOPRI tiene la facultad de adjudicar bienes estatales para vivienda a través de programas de adjudicación de terrenos. De la misma manera, a través de la Ley N° 30711, se autoriza a COFOPRI a ejecutar un catastro urbano de los distritos y provincias; así como realizar procedimientos especiales de saneamiento físico-legal de terrenos.

Finalmente, la Ley N° 31056 prorrogó el plazo de designación de terrenos ocupados por propiedad informal, estableciendo medidas y parámetros para su formalización. El actual régimen temporal de emergencia para la formalización y titulación de terrenos urbanos estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2026. Se exceptúan los casos de prescripción adquisitiva de dominio o tracto sucesivo, en los que COFOPRI requiere el otorgamiento de facultades por parte de las municipalidades provinciales.

5. Municipalidades Provinciales

Las competencias urbanísticas se fundamentan en lo dispuesto en la Constitución Política del Perú y la Ley Orgánica de Municipios (Ley N° 27972). De hecho, debemos referirnos al inciso 6 del artículo 195° de la Constitución, que establece que los municipios son responsables de la planificación de su jurisdicción, que incluye la planificación urbana y la zonificación. (Ortiz Sánchez, 2017, p. 52)

Asimismo, el artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades establece el papel de los municipios en la aprobación del plan de ordenamiento territorial, que define ciudades, extensiones urbanas, zonificación y elementos urbanos. (Flores, 2018, p. 12)

Sin embargo, se encuentra estrictamente normado por la Ley N° 28391 que regula la formalización de la propiedad informal de los predios, centros urbanos informales y urbanización popular y posteriormente por la Ley N° 28687 que norma el desarrollo y acceso a la tierra y provisión de servicios básicos; que las municipalidades provinciales están autorizadas dentro de su jurisdicción para formalizar la propiedad informal hasta el registro del dominio ante los Registros Públicos.

Ciertamente, el artículo 4° de la Ley N° 28687 estableció que el procedimiento para formalizar la propiedad informal consta de cinco etapas:

- a. Obtención de facultades legales a las entidades públicas respectivas sobre la propiedad informal
- b. Reconocimiento y determinación de la posesión informal
- c. Diseño y aprobación de planos
- d. Empadronamiento de los ocupantes
- e. Emisión de títulos de propiedad

Sin embargo, debido a las limitaciones logísticas de las comunas provinciales ante la gran cantidad de casos de regularización de propiedad, mediante la Ley N° 28923 (Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos) se excluyó la competencia exclusiva de las municipalidades provinciales y en la actualidad, existe una alianza entre COFOPRI con las municipalidades provinciales en lo que respecta a formalización de propiedad (Matiz Sánchez et al., 2020, p. 117).

Sin embargo, debido a las limitaciones materiales y técnicas de las municipalidades provinciales junto con la gran cantidad de estos casos, la Ley N° 28923 fija un régimen temporal extraordinario con respecto a la regularización de la propiedad urbana en donde existe una alianza entre COFOPRI y los municipios provinciales para la formalización de la propiedad.

VI. Municipalidades Distritales

El 13 de agosto del 2022, se publicó la Ley N° 31560 en el Diario Oficial El Peruano, en donde se otorgan facultades legales compartidas a las municipalidades distritales junto con las provinciales.

En dicha norma, COFOPRI actúa como asesor técnico de las comunas distritales, ayudando a robustecer la capacidad de los servidores públicos y empleados municipales para implementar procedimientos simplificados y estandarizados. De igual forma, implementa el proceso de regularización de la propiedad de terrenos en espacios que no son intervenidas por municipios a nivel nacional.

Incluso, se mantiene el respeto de las acciones de saneamiento físico-legal que efectúa COFOPRI para formalizar la propiedad informal. Toda vez que los predios informales planificados y/o saneados por COFOPRI, no podrá ser de competencia de las municipalidades distritales.

La ratio legis de la Ley N° 31560 es clara, la cual es propiciar el aumento de los títulos de propiedad en el país, teniendo en cuenta que a pesar de los esfuerzos que despliega tanto COFOPRI como las municipalidades provinciales no resulta suficiente⁵; se requiere el apoyo e intervención de los gobiernos locales.

7. La importancia económica y social de la formalización del derecho de propiedad predial en el Perú

En cuanto al significado económico, De Soto (2019, p. 22) afirma que los sectores más humildes de los países, en su mayoría, son poseedores de cosas. Pero algunos de ellos no tienen la oportunidad de probar sus activos y generar capital. Tienen casas, pero no títulos; cosechas, pero no títulos: negocios, pero no escrituras ni acciones, cuyas posesiones lleven una vida paralela en el mundo capitalista. La ausencia de estas representaciones esenciales explica por qué aquellos que no pudieron adaptar todos los inventos occidentales, desde la pluma hasta el reactor nuclear, no pudieron crear el capitalismo indígena. Este es el misterio del capital que De Soto explica en su reconocido “bestseller” que tiene este rótulo.

En efecto, uno de los factores de desarrollo económico del país es la generación de riqueza, pero si alguien no cuenta con los recursos o medios adecuados para ello, será difícil lograr este objetivo. De ahí la importancia económica de la formalización de bienes inmuebles, por ser un medio o vía para la prueba fehaciente de un título de propiedad.

Sobre esto, resulta interesante el apunte de Monge (2016, p. 9) que señala que el otorgamiento de un título de propiedad no significa necesariamente capitalizar propiedades que se convierten en enormes préstamos hipotecarios. Por lo tanto, es imperativo que los programas de formalización estén enmarcados dentro de una política pública integral de inclusión regional, tomando en cuenta elementos municipales (urbanismo y planificación estratégica), fiscales (adecuado mecanismo de retorno de capital) y financieros (promover un mercado de crédito real que no excluya a los sectores de menores ingresos).

8. La formalización de la propiedad inmueble en el Derecho Comparado

8.1. Brasil

El origen del problema de la tierra en Brasil se remonta a la época del Virreinato. Después del descubrimiento, los portugueses colonizaron las tierras brasileñas otorgando grandes áreas a los nobles que sirvieron a la patria y a todos aquellos que deseen vivir en ese territorio.

Muchos años después, en 1970, se creó el INCRA, acrónimo del “Instituto Nacional de Colonización” que es una agencia estatal encargada de reestructurar la tierra rural brasileña. Sin embargo, la iniciativa del Certificado de Registro Rural promovido por el INCRA buscaba la prueba de propiedad o derechos de la parcela rural ante la desconfianza en torno a la exactitud de los datos presentados por el propietario o poseedor en sus declaraciones.

En el año 2001, la Ley brasileña N° 11257, conocida como el Estatuto de la Ciudad, reguló los instrumentos legales necesarios para implementar principios, dejando espacio para la regularización de la tenencia de la tierra de interés social. De este modo, la ley se convirtió en una política pública relevante.

El Estatuto de la Ciudad reguló los capítulos de política urbana de la Constitución brasileña de 1988 (la actual Constitución) y debe ser cumplida por la Unión (federal), los Estados (estatal) y municipios, para incentivar la política urbana. Con base en la función social de la propiedad y el principio de la gestión democrática de las ciudades, la ley contiene normas de orden público e interés social que regulan el uso de los bienes para garantizar los intereses comunes, la seguridad y el bienestar de sus habitantes. Contribuye a consolidar la formalización de la tierra como uno de los principales lineamientos de la política urbana en Brasil y de los instrumentos de regularización de la tierra de las áreas urbanas ocupadas por la población de bajos ingresos.

8.2 Colombia

Uno de los primeros intentos del Gobierno Colombiano sobre formalización de propiedad fue con la primera Reforma Agraria. Con ella, se intentó corregir, sin mayores resultados, el fenómeno de concentración de la propiedad rural mediante la activación de la función social de la tierra. Sin embargo, la debilidad normativa de la reforma terminó favoreciendo la apropiación ilegal de baldíos y su legalización para la explotación económica.

Ahora bien, a través de la Constitución Política Colombiana de 1991, se establece que todos tienen derecho a una vivienda digna y que el Estado debe establecer las condiciones necesarias y promover sus planes. A su turno, el artículo 58° garantiza la propiedad privada y otros derechos adquiridos, declarando que la propiedad debe cumplir funciones sociales y ecológicas. Finalmente, los artículos 60° y 64° disponen que es obligación del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra a los trabajadores agrarios.

Posteriormente, con la Ley N° 1848 del 2017 se determinó la formalización, titulación y reconocimiento de los predios urbanos. El

propósito es favorecer a las familias que llevan muchos años en viviendas y barrios que siguen siendo informales, pero que cuentan con servicios públicos, vías de acceso, transporte, escuelas, parques y otros bienes dotacionales, es decir, que están en predios legalizados urbanísticamente o en proceso.

Conclusiones

La formalización del derecho de la propiedad predial es un procedimiento complejo que está basado en diversas acciones: asunción de competencia sobre terrenos ocupados informalmente, evaluación de distintas manifestaciones de posesión, visación de planos, cooperación con las municipalidades, empadronamiento a los poseedores e inscripción de actos registrales provenientes de acciones de saneamiento ante la SUNARP.

Los beneficios que se generan en virtud al proceso de formalización de la propiedad son múltiples y abarcan desde los beneficios legales (prueba plena del derecho de propiedad, eliminación de conflictos legales, ejercicio de actos inherentes al derecho de propiedad) y económicos (acceso al crédito, inversión inmobiliaria, posibilidad de usufructuar o arrendar el predio).

En el Perú, las entidades públicas encargadas de la regularización del derecho de propiedad son el COFOPRI, municipalidades provinciales y distritales. Anteriormente, el Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT) también realizaba esa tarea, sin embargo, fue absorbida por COFOPRI.

En países de América Latina como Colombia y Brasil, sobre asuntos de formalización de propiedad, se establecen normas de orden público e interés público para regular el uso de los bienes para garantizar el interés colectivo, la seguridad y el bienestar de sus ciudadanos. Para lo cual, el propósito es favorecer a las familias que llevan muchos años en viviendas y barrios que siguen siendo informales.

Referencias

- Calderón Cockburn, J. (2007). Después de la formalización ¿Qué sigue? IV Simposio Urbano, 1.
- Flores, A. S. (2018). La expansión urbana como centro de tensión entre la normativa liberalizadora y la planificación urbana en Perú (1995-2019). *Ciudades, Estados y Política*, 12.
- Gonzales Barrón, G. (2017) *Estudios de Propiedad Rural, de Derecho Agrario y de Aguas*. Jurista Editores.
- Leguía, B. G. (2007). La formalización de la propiedad rural en el Perú. Período 1996-2006, lecciones aprendidas. *CT: Catastro*, (60), 109-124.
- Matiz Sánchez, I.; Farías Scarassatti, D.; Rojas León, G. (2020). Formalización y regularización de la propiedad rural y urbana en Brasil, Colombia y Perú: contexto histórico, normativo y de política, actualidad y prospectiva. En *Lecturas sobre Derecho de Tierras*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

- Monge, C. Z. (2016). ¿Tiene la formalización de la propiedad urbana una tercera oportunidad en el Perú?: Cofopri y el Derecho Legislativo n° 1202. *Derecho y Cambio Social*, 13(44). Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5456244.pdf>
- Ortiz Sánchez, I. (2017). *Introducción al Derecho Urbanístico*. Lima: Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Ramírez Cruz, E. M. (2017). *Tratado de Derechos Reales: Derecho de propiedad - copropiedad*. Tomo II. Lima: Gaceta Jurídica.
- Valverde Vera, G. B. (2019). *La Estructura de Formalización en COFOPRI y la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por la SUNARP*. Lambayeque: Tesis para optar el título de abogado por la Universidad Pedro Ruiz Gallo.
- Webb, R.; Beuermann, D.; Revilla, C. (2006). *La Construcción del derecho de propiedad: El caso de los asentamientos humanos en el Perú*. Lima: Colegio de Notarios de Lima.

Notas al final

1 Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos con estudios concluidos en Maestría en Derecho Civil y Comercial por la misma casa de estudios, especialista en Derecho Civil Patrimonial por la Pontificia Universidad Católica del Perú

2 Cabe señalar que la inscripción de la posesión que realizaba el PETT era un acto distinto al supuesto de hecho contemplado al art. 2021° del Código Civil, que prescribe lo siguiente: "Artículo 2021° del Código Civil. - "Los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles".

3 Casación N° 223-2001-Ica, Casación N° 1779-2003-Ica, Casación N° 643-2009-Santa, Casación N° 448-2009-Cajamarca y Casación N° 141-2011-Lima.

4 La Corte Suprema, a través del VII Pleno Casatorio Civil, indicó que en el Perú sólo se han inscrito el 30% de las propiedades inmuebles.