



FACULTAD DE DERECHO



PONTIFICIA  
UNIVERSIDAD  
CATÓLICA  
DEL PERÚ

# La posesión informal y el saneamiento físico de asentamientos humanos



PONTIFICIA  
UNIVERSIDAD  
CATÓLICA  
DEL PERÚ

Financiado por el Muy Ilustre  
Colegio de Abogados de Pamplona.  
Navarra – España



FACULTAD DE DERECHO  
**PROSODE**  
PROYECCIÓN SOCIAL DE DERECHO



PONTIFICIA  
**UNIVERSIDAD  
CATÓLICA**  
DEL PERÚ

# La posesión informal y el saneamiento físico de asentamientos humanos

Iván Ortiz Sánchez  
María J. del Rosario Donayre Muñoz

Financiado por el Muy Ilustre  
Colegio de Abogados de Pamplona  
Navarra – España

## “La posesión informal y el saneamiento físico de asentamientos humanos”

Pontificia Universidad Católica del Perú  
Avenida Universitaria 1801, San Miguel  
Lima- Perú

Programa de Educación Básica Laboral – La  
Inmaculada – PEBAL  
Av. Solidaridad y Bambarén – Villa San Luis s/n  
San Juan de Miraflores  
Lima - Perú

Financiado por el  
Muy Ilustre Colegio de Abogados de Pamplona  
Navarra - España

### **Autores del contenido del texto:**

Iván Ortiz Sánchez  
María J. del Rosario Donayre Muñoz

### **Dibujos:**

Erick Centeno Ochoa  
E- mail: design.creative.planer@gmail.com  
Teléfono: 2551404

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional  
del Perú N° 2011-08337

Primera edición, junio de 2011

Tiraje: 500 ejemplares.

Impreso por Equis Equis S.A.

## ANOTACIONES

# INDICE

<b>Presentación.....</b>	<b>5</b>
<b>Introducción.....</b>	<b>7</b>
<b>I. Antecedentes.....</b>	<b>9</b>
<b>II. Objetivo.....</b>	<b>9</b>
<b>III. Derecho de Propiedad.....</b>	<b>10</b>
<b>IV. Posesiones Informales.....</b>	<b>16</b>
<b>V. Elaboración del plano de trazado y lotización...</b>	<b>25</b>
<b>VI. Conciliación.....</b>	<b>31</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>33</b>

## BIBLIOGRAFÍA

Código Civil, 1984

Constitución Política del Perú, 1993

Chirinos, Luis. "Título de Propiedad en Pueblos Jóvenes. Política del Estado y movimiento de Pobladores". En La Investigación – Acción. Una Vieja Dicotomía. P 71 – 272.

De Soto, Hernando. "El Otro Sendero" ILD. Lima, 1989. 317 p.

Decreto Legislativo 776

Diagnóstico físico legal sobre la propiedad privada en la Asociación Nueva Rinconada, elaborado por Beltrán Uriarte – Área Social- PEBAL-La Inmaculada

Ley 28687

Ley 26872 y su modificatorio D. Leg. N° 1070- Ley de Conciliación.

### **¿Podría conciliar sólo con uno de los propietarios si él quiere venderme la parte que le corresponde?**

Mientras el propietario no tenga determinado cuál es la parte de terreno que le corresponde del espacio que ocupas, NO podrías conciliar, pues no sabrás si compras a quien le corresponde el espacio en el que está ubicada tu vivienda.

### **¿Y qué pasa si el terreno en el que vivo y está construida mi casa, los dueños están en juicio entre ellos, debo aprovechar que están peleados para comprar al que me quiere vender?**

No, mientras no se defina quién es el propietario de tu casa, no debes conciliar, ni entregar dinero a nadie hasta que el juicio termine.

### **¿Debo conciliar con el propietario sólo porque me dice que es el dueño o porque siempre lo he sabido?**

No, para conciliar sobre la compra de tu casa necesitas la información de Registros Públicos con fecha reciente para saber si con quien iniciarás el proceso es el actual dueño.

### **¿El propietario del terreno me dice que me vaya de mi casa, y amenaza con botarme, me debo ir?**

Recuerda que para echar a una persona de su casa debe existir un mandato judicial, mientras no exista, no te pueden obligar a salir de casa.

## **PRESENTACIÓN**

El programa de **Educación Básica Laboral “La Inmaculada” (PEBAL La Inmaculada)**, es una Obra Social de la Compañía de Jesús que contribuye al desarrollo humano integral de la población más necesitada de Lima Sur.

**Proyección de Responsabilidad Social de Derecho - PROSODE** es un programa de la Facultad de Derecho, con 20 años de trabajo ininterrumpido, que se inserta dentro de la misión de la Pontificia Universidad Católica del Perú, de brindar una formación integral y humanista, así como implementar, dentro de nuestra Facultad, la Responsabilidad Social Universitaria que nuestra casa de estudios tiene por objetivo. PROSODE promueve el desarrollo de nuestra comunidad, especialmente en facilitar el acceso a la justicia, promover la difusión, el ejercicio y la defensa de los derechos humanos de los ciudadanos de escasos recursos económicos.

El presente documento ha sido elaborado entre PEBAL y PROSODE, pretende ser un instrumento que coadyuva al desarrollo del proceso de la formalización integral de la posesión en el marco de la legislación vigente, permitiendo lograr una mejora en la calidad de vida de las familias integrantes de este sector social de Lima Sur.

En este sentido, el presente trabajo esta dirigido fundamentalmente a pobladores de la Nueva Rinconada en Pamplona Alta del distrito de San Juan de Miraflores, que ocupan predios de manera informal.

## VI. CONCILIACIÓN

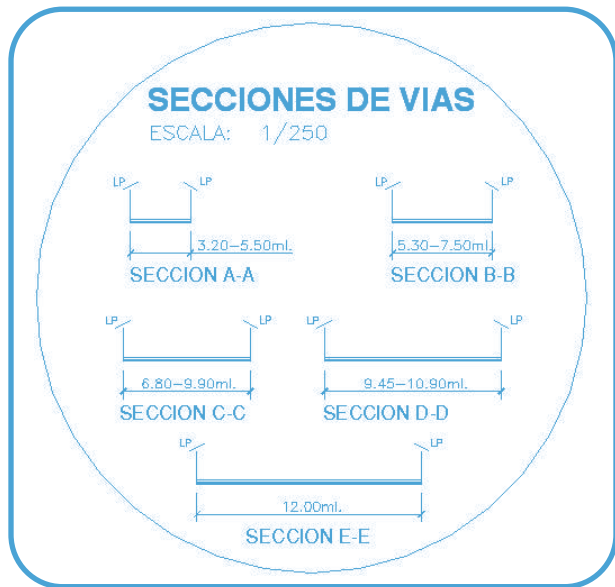
La definición de Conciliación según Ley N° 26872 y su modificatoria Decreto Legislativo N° 1070, se refiere a aquella institución que se constituye como mecanismo alternativo para la solución de conflictos, por el cual las partes acuden a un Centro de Conciliación Extrajudicial a fin de que se le asista en la búsqueda de una solución consensual al conflicto.

Considerando la problemática de posesiones informales, en la zona de Pamplona – Nueva Rinconada, la Conciliación, es el acuerdo al que llegan los pobladores o poseionarios del asentamiento humano y las personas que aparecen como propietarios en los Registros Públicos sobre la transferencia (venta) del terreno (casa).

**¿En qué casos se puede conciliar y en cuáles no?  
¿Si el terreno que ocupo es muy grande y yo solo estoy en una pequeña parte y en Registros Públicos aparece perteneciendo a varios propietarios ¿con quién debo conciliar?**

Debes conciliar con todos los propietarios, pues de llegar a un acuerdo de compraventa todos los propietarios deben firmar el contrato.

Otra opción es que los propietarios nombren formalmente a través de un poder a uno de los propietarios u otra persona para que los represente, y que éste a su vez esté facultado para conciliar y para vender el terreno que ocupa el poblador, en ese caso podrán conciliar con la persona autorizada para que los represente.



- **Formato de Plano.**- Esta referido a las dimensiones del papel que se va a utilizar, teniendo en cuenta la escala seleccionada.
- **Áreas de Riesgo.**- Son aquellas áreas que no pueden ser destinadas a vivienda por no reunir condiciones de habitabilidad.
- **Georeferenciación Final.**- Consiste en la ubicación definitiva del Asentamiento Humano en la Base Gráfica.

## INTRODUCCIÓN

**PROSODE** en el marco de sus 20 años y gracias al apoyo de nuestros amigos abogados, de la Universidad Pública de Navarra y la Escuela Práctica Jurídica “Estanislao de Aranzadi”, Pedro Charro Ayestarán y Mikel Muerza López, ha sido beneficiado con un pequeño fondo destinado a actividades solidarias otorgado por el Muy Ilustre Colegio de Abogados de Pamplona – Navarra (España), lo cual ha permitido que se ejecute el Proyecto “Promoviendo educación en Derechos Humanos en Pamplona Alta – Perú”.

Como parte de este proyecto, los autores con la colaboración de un miembro de nuestro equipo, Teresa Castro Pinto, hemos elaborado el material “La Posesión Informal y el Saneamiento Físico Legal de Asentamientos Humanos”, el cual tiene como objetivo difundir y promover la formalización de la propiedad de sus viviendas en los asentamientos humanos, especialmente de Pamplona Alta en el distrito de San Juan Miraflores en la ciudad de Lima.

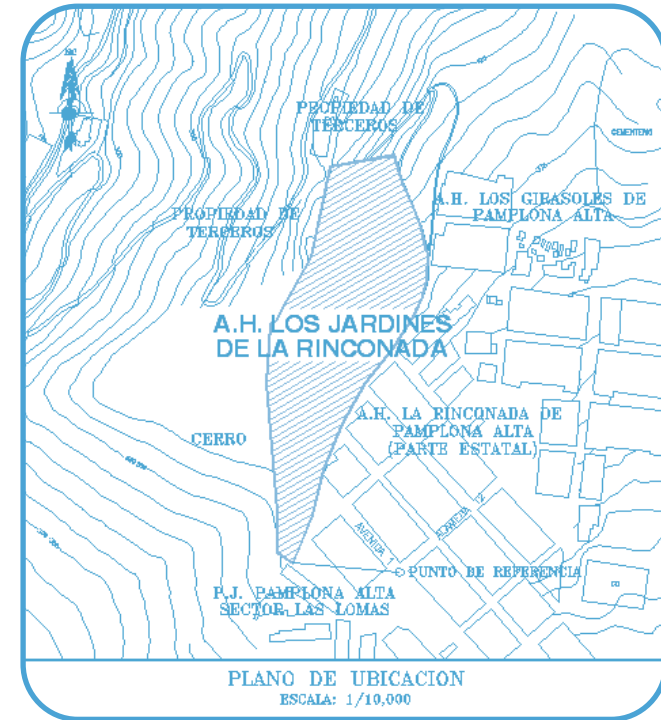
En Pamplona Alta, del distrito de San Juan de Miraflores de Lima Sur, hemos coordinado y colaborado con la **Obra Social de la Compañía de Jesús – PEBAL** quienes trabajan en saneamiento físico legal en Nueva Rinconada, para lo cual planteamos hacer estas actividades de desarrollo especialmente para los pobladores de esta comunidad.

En este documento se abordarán los temas vinculados a la propiedad, la posesión informal y el saneamiento físico legal de asentamientos humanos.

Esta publicación servirá de guía para que los líderes, dirigentes y pobladores, a los que se dirige nuestra capacitación, puedan ayudar a su comunidad y a sus familias en el desarrollo urbano.

**María J. del Rosario Donayre Muñoz**  
Asesora en SFL PEBAL-La Inmaculada

**Iván Ortiz Sánchez**  
Profesor Coordinador  
PROSODE



- **Coordenadas Universal Mercator (UTM).**- Es un sistema de coordenadas, expresadas en metros, puede ser dadas en el sistema WGS-84 y/o PSAD-56.
- **Membrete.**- Es el cuadro donde se especifica información relativa al plano y a la Urbanización, Asentamiento Humano, Asociación de Vivienda, Cooperativa de Vivienda, etc.
- **Secciones de Vías.**- Estas son los anchos de las vías y se diseñaran de acuerdo al tipo de habilitación urbana.

- **Cuadro General de Distribución de Áreas.**- Este cuadro contiene la distribución de las áreas y los usos a las que han sido destinadas en el Plano de Trazado y Lotización, las áreas están determinadas en metros cuadrados y en porcentajes (%).

### CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS

USO	ÁREAS (M2)	% PAR.	%GEN
Área útil	8 039,40		56,55
Área de vivienda (84 lotes)	7 681,90	54,04	
Área de Equipamiento Urbano	357,50	2,51	
- Recreación Pública			
- Área Verde	166,90	1,17	
- Local Comunal	90,66	1,34	
Área de Riesgo	2 067,60		14,55
Área de Circulación	4 108,84		28,90
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>14 215,84</b>		<b>100,00</b>

- **Plano de Ubicación.**- Es el plano que indica la ubicación y accesibilidad de la Urbanización, Asentamiento Humano, Asociación de Vivienda, Cooperativa de Vivienda, etc., colocada en la parte superior derecha del formato del plano, su escala debe de estar en función con la escala del plano (1 en 10).

## I. ANTECEDENTES

De acuerdo a los testimonios orales referidos por los actuales pobladores de la zona de la Asociación Nueva Rinconada, la ocupación de la propiedad fue promovida el 08 de Enero del 2000 por hijos de familiares que residen en Pamplona Baja, Alta y hasta del Callao, en donde los familiares de estos, los incentivaron a ocupar estas zonas donde se encontraban los criaderos de porcinos, conocido comúnmente como “las chancherías”, ya que manifestaban que no tenían dueños, además la municipalidad les informó que le había cedido los terrenos por 10 años a la asociación agropecuaria pero estos no mejoraban las condiciones sanitarias de sus corrales ni muchos menos de sus animales, es por ello, que estas personas deciden tomar posesión de estos terrenos.

La Asociación Nueva Rinconada está integrada por 114 asentamientos humanos, que se suceden unos a otros ocupando quebradas o empinadas laderas en las que no se observa un trazado para el conjunto y en donde la topografía hará más difícil la habilitación urbana y la cobertura de servicios.

## II. OBJETIVO

Brindar a los pobladores, dirigentes, moradores, los conocimientos e instrumentos básicos y la ruta a seguir para lograr el (desarrollo urbano de la comunidad, servicios básicos, luz, agua, etc) saneamiento físico legal.

### III. DERECHO DE PROPIEDAD



#### 3.1 PROPIEDAD

##### 3.1.1 ¿Qué es la propiedad?

Es un derecho constitucional<sup>1</sup> sobre un bien.

Es el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien. Permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar o recuperar un bien.

Poder amplio no significa ilimitado, ya que la ley establece límites al derecho de propiedad.

La propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social.

<sup>1</sup> Artículo 2 Inciso 16 y artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

- **Nombres de Colindantes.**- Consiste en escribir los nombres de los colindantes que rodean a las Urbanizaciones, Asentamientos Humanos, Asociaciones de Vivienda, Cooperativas de Viviendas, etc.

*Ejm: AA.HH. 1 de mayo, ADV. Las Colinas, etc.*

- **Cuadros de Resumen.**- En este cuadro debe contener la cantidad de manzanas, lotes y sectores (si tiene sectores).
- **Cuadro General de Áreas.**- Es el resumen de las áreas definidas dentro del Plano de Trazado y Lotización.

Ejm:

#### CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS

Mz	Nº LOTES	ÁREAS (M <sup>2</sup> )
A	14	1 266,00
B	14	1 273,30
C	12	1 107,10
D	11	977,10
E	09	866,90
F	05	444,10
G	10	908,10
H	06	621,20
UI	02	211,20
J	02	153,80
K	01	190,60
M	0	2 067,60
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>10 107,60</b>

- **Acotación de Lotes.-** Consiste en escribir las medidas de los lotes en el plano digital.
- **Nomenclatura de Lotes y Manzanas.-** Consiste en escribir la numeración de lotes y nombres de manzanas en el plano digital.

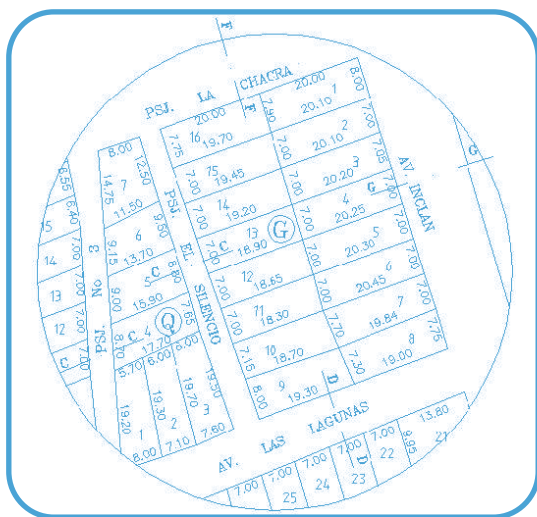
**Ejm:** Mz. A, Lt 5

- **Usos.-** Consiste en dibujar los textos que identifican, si el lote tiene algún uso comercial, educación, salud y otros.

**Ejm:** Mercado, Colegio, Escuelas, Centro de Salud, Hospitales, Iglesia, etc.

- **Nombres de Vías.-** Consiste en escribir los nombres de las vías.

**Ejm:** Avenida San Juan, Calle 28 de julio, Jirón La Inmaculada, etc.



## 3.2 PROPIEDAD PREDIAL

### 3.2.1 ¿Qué se entiende por propiedad predial?

Los predios<sup>2</sup> son un tipo de bienes inmuebles y se consideran como tales a los terrenos, las edificaciones (casas, edificios, etc.) e instalaciones fijas y permanentes (piscina, losa, etc.) que constituyen partes integrantes del mismo, que no puedan ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación. También, se consideran, como predios: a los terrenos, departamentos, sótanos, estacionamientos, azoteas, zona reservada de aires (por tener esta participación de propiedad sobre el área de terreno), depósitos y tendales.

Esta propiedad se extiende al subsuelo y al sobresuelo. La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos, los restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.



<sup>2</sup> Decreto Legislativo 776 que regula el Impuesto al patrimonio predial.

### 3.2.2 ¿Qué límites tengo como propietario?

#### Por razones de vecindad<sup>3</sup>:

- ▶ Cuando exista un peligro actual o inminente no puedo impedir que en mi inmueble se ejecuten actos para la realización de obras temporales de las propiedades vecinas. Tendré derecho a una indemnización por daños y perjuicios causados.
- ▶ No puedo producir humos, hollines, emanaciones, ruidos y molestias que excedan a la tolerancia que se deben mutuamente los vecinos.

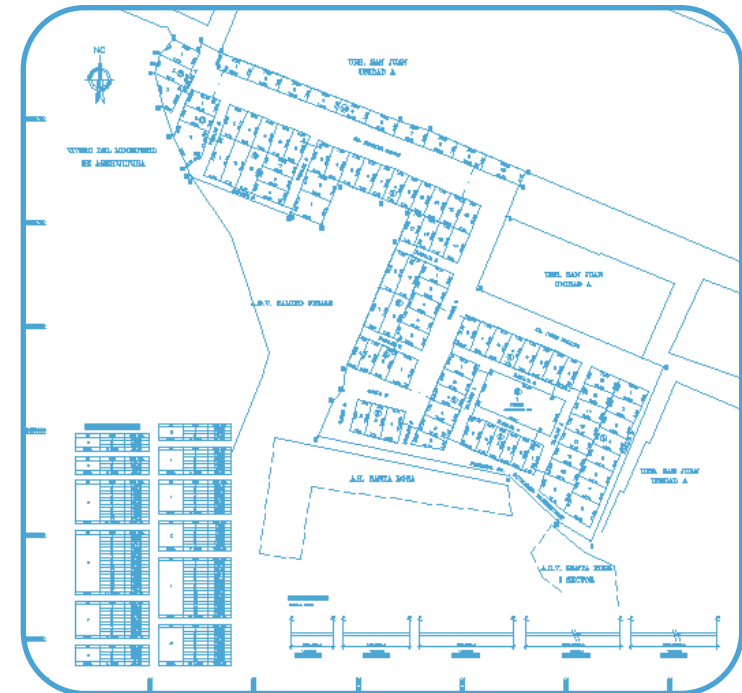


- ▶ No puedo abrir o cavar pozos que amenacen con causar ruina o desmoronamiento que afecten la propiedad vecina.

<sup>3</sup> Artículos 959 – 964 del código civil.

## V. ELABORACIÓN DEL PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN

Para la elaboración del Plano de Trazado y Lotización debe de tener en cuenta los siguientes datos:



- **Definición del Perímetro del Asentamiento Humano.**- Consiste en definir el perímetro con respecto a sus colindantes, evitando todo tipo de superposiciones.
- **Dibujo de Lotes.**- Es la construcción digital de lotes de acuerdo a las medidas establecidas.

- ▶ **Acceso al crédito.-** Un título de propiedad aumenta el valor de una vivienda y puede ser utilizado como garantía para obtener un crédito en un banco o financiera.



- ▶ **Incentivo a la inversión.-** Al ser propietario del terreno, el poblador se preocupa por mejorar las condiciones de su vivienda, de los servicios públicos y de su vecindario en general.
- ▶ **Eliminación de conflictos.-** La formalización resuelve los problemas de límites entre los lotes de los pobladores y también soluciona los conflictos con otros asentamientos humanos.
- ▶ **Herencia para la familia.-** El poblador tiene la seguridad de que su familia heredará la propiedad. Por ello, puede incluso dividirla en partes para beneficiar a todos sus herederos.

- ▶ Estoy prohibido de construir hornos, chimeneas, establos, depósitos para agua, explosivos o radioactivos sin observar las distancias y precauciones establecidas en los reglamentos respectivos.

**Por razones urbanas<sup>4</sup>:** está sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación urbana y a la subdivisión.

**Por razones de patrimonio cultural:** existen una serie de limitaciones y restricciones establecidas en la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

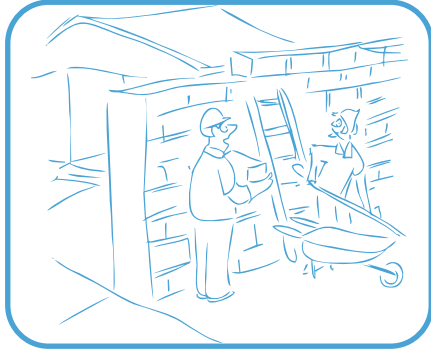
El propietario puede sufrir **expropiación<sup>5</sup>** por razones de **necesidad pública y seguridad nacional**, declarado por ley, previo pago de indemnización justipreciada.

### 3.2.3 ¿Qué derechos tengo como propietario?

- ▶ A cercar mi inmueble.
- ▶ A obligar a los vecinos, sean poseedores o propietarios, al deslinde, con la finalidad de establecer la línea divisoria.

<sup>4</sup> Artículo 957 del Código Civil.

<sup>5</sup> Artículo 70 de la Constitución Política del Perú.



- ▶ A cortar las ramas de los árboles que se extienden sobre el predio y las raíces que lo invadan. Cuando sea necesario podré recurrir a la autoridad municipal o judicial para el ejercicio de estos derechos.

### 3.2.4 ¿Cómo puedo adquirir una Propiedad Inmueble?

De acuerdo con el derecho se puede adquirir propiedad en las siguientes formas:

- ▶ Compra-venta
- ▶ Donación
- ▶ Permuta
- ▶ Adjudicación
- ▶ Sucesión Intestada
- ▶ Testamento
- ▶ Prescripción Adquisitiva de dominio
- ▶ Título Supletorio
- ▶ Otros.

- ▶ No ser propietario ni haber tenido una propiedad inscrita a su nombre con uso de vivienda a nivel nacional.

### 4.2.3 ¿Qué pasa si no cumple con esos requisitos<sup>15</sup>?

Tiene la opción de comprar el lote. Esto puede hacerse cuando:

- ▶ La fecha de posesión es posterior al 22 de marzo de 1996 y hasta el 31 de diciembre del 2004.
- ▶ El lote se usa para un negocio y no para vivienda o es un lote ubicado dentro de un mercado.
- ▶ Eres propietario o copropietario de otro lote (salvo en casos de centros poblados).
- ▶ El área del lote de vivienda excede los 300 metros cuadrados.

### 4.2.4 ¿Cuáles son los beneficios de la formalización?

- ▶ **Seguridad jurídica.**- Los títulos de propiedad de COFOPRI están respaldados por las leyes vigentes y por los Registros Públicos. El poblador está seguro de que la propiedad es suya y nadie se la puede quitar sin su consentimiento.

<sup>15</sup>Extraído de [www.cofopri.gob.pe/pdf/preg\\_frecuentes/posesinf.pdf](http://www.cofopri.gob.pe/pdf/preg_frecuentes/posesinf.pdf)

## 4.2 COFOPRI

### 4.2.1 ¿Qué es COFOPRI<sup>13</sup>?

Es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal que cumple el rol de diseñar y ejecutar de manera integral, comprensiva y rápida, el programa de formalización de la propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones con esta finalidad.

COFOPRI efectúa el levantamiento, modernización, consolidación, conservación y actualización del catastro predial del país derivado de la formalización.

COFOPRI brinda asesoría técnica y transfiere capacidades a los Gobiernos Locales y Regionales.

### 4.2.2 ¿Cuáles son los requisitos para la titulación gratuita<sup>14</sup>?

- ▶ Haber ocupado el terreno de propiedad estatal, fiscal o municipal antes del 22 de marzo de 1996.
- ▶ Estar en posesión directa, continua, pacífica y pública del lote por un plazo no menor de un año a la fecha de realizado el empadronamiento.

<sup>13</sup> Extraído de página web COFOPRI. [www.cofopri.gob.pe](http://www.cofopri.gob.pe)

<sup>14</sup> Extraído de [www.cofopri.gob.pe/pdf/preg\\_frecuentes/posesinf.pdf](http://www.cofopri.gob.pe/pdf/preg_frecuentes/posesinf.pdf)

### 3.2.5 ¿Cuándo pierdo la propiedad predial<sup>6</sup>?

- ▶ Cuando otra persona adquiere la propiedad.
- ▶ Destrucción o pérdida total del bien.
- ▶ Expropiación.
- ▶ Abandono por 20 años del bien, por el cual adquiere el dominio el Estado.

### 3.2.6 ¿Cuáles son las diferencias entre la propiedad y la posesión?

	POSESIÓN	PROPIEDAD
CONCEPTO	Poder de usar y disfrutar.	Poder de usar, disfrutar, disponer y reivindicar o recuperar un bien.
¿CÓMO SE PRUEBA EL DERECHO?	En virtud de la visibilidad de los actos posesorios.	En virtud de un título.
DEFENSA DEL DERECHO	<ul style="list-style-type: none"><li>• Acciones Posesorias.</li><li>• Interdictos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Acción reivindicatoria</li></ul>

<sup>6</sup> Artículo 968 del Código Civil.

## IV. POSESIONES INFORMALES

### 4.1 POSESIONES INFORMALES

#### 4.1.1 Antecedentes

El hecho más significativo<sup>7</sup> en el proceso de urbanización de Lima y las principales ciudades del país ha sido el desarrollo explosivo de los pueblos jóvenes o asentamientos humanos. Así, en las últimas cuatro décadas, el espacio urbano de Lima ha crecido 1200%. Este hecho es impresionante, pero lo es más, si consideramos que ese enorme crecimiento ha sido fundamentalmente informal<sup>8</sup>.

Las causas se deben a las migraciones, la centralización en las ciudades de la costa y principalmente en Lima, la ausencia de una política estatal de promoción de la vivienda para sectores populares, así como la desigualdad y la pobreza.

#### 4.1.2 ¿Qué se entiende por posesiones informales?<sup>9</sup>

Son aquellas posesiones u ocupaciones denominadas asentamientos humanos, pueblos

<sup>7</sup> Chirinos, Luis. "Títulos de Propiedad en Pueblos Jóvenes. Política del Estado y movimiento de Pobladores. En *La Investigación – Acción. Una Vieja dicotomía*. Centro Latinoamericano de Trabajo Social. Lima: 1983. Pagina 76.

<sup>8</sup> De Soto, Hernando. "El Otro Sendero" ILD. Lima, 1989. 8va. Edición. Página 17.

<sup>9</sup> Artículo 5.1., 3.1. Ley 28687 y el Artículo 4° D.S.-13-99-MTC – Reglamento de Formalización de la propiedad informal.

- Declaración jurada de que no existe un contrato relacionado a la posesión del predio matriz, entre los poseedores y el (los) propietario(s) original(es) u otro poseedor.
- En caso de urbanizaciones populares, copia de la ficha o partida registral donde conste la inscripción de la personería jurídica de la organización representativa y la vigencia de poderes de sus representantes.
- La solicitud debe estar firmada por el 40% de los pobladores.
- Identificación del predio.
- Resolución de reconocimiento emitida por la autoridad competente.
- Documentos que demuestren la antigüedad de la posesión del predio.
- Indicar el(los) nombre(s) y domicilio(s) del(los) propietario(s), si lo(s) conoce. En caso contrario, presentar una declaración jurada de no conocerlos.
- Medios probatorios y padrón de pobladores con sus datos generales y lotes que ocupan.

Una vez aprobada la solicitud, COFOPRI emite una resolución que declara la propiedad a favor de cada poseedor calificado.



ocurre cuando una persona o un grupo de personas poseen un inmueble con las siguientes características:

- Como propietario
- Pública.
- Pacífica
- Continua
- Durante un plazo de 10 años<sup>10</sup>

#### 4.1.7 ¿Cómo es el procedimiento?

Es un procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

#### 4.1.8 ¿Cuáles son los requisitos para iniciar el procedimiento de formalización por prescripción<sup>11</sup>?

Los pobladores deben presentar la solicitud a COFOPRI<sup>12</sup> (formulario disponible en sus oficinas zonales, siempre que haya convenio con las municipalidades provinciales), junto con los siguientes documentos:

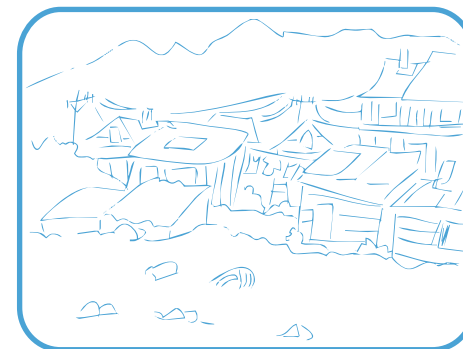
- Declaración jurada confirmando que, antes del 31 de diciembre del 2004, no existía un juicio pendiente contra el poseedor en que se discuta la propiedad.

<sup>10</sup> Artículo 950 Código Civil. Puede ser 5 años más justo título y buena fe pero no se aplica a posesiones informales.

<sup>11</sup> Extraído de [http://www.cofopri.gob.pe/pdf/preg\\_frecuentes/posesprescadq.pdf](http://www.cofopri.gob.pe/pdf/preg_frecuentes/posesprescadq.pdf)

<sup>12</sup> Ver en el punto 4.2. una definición y explicación sobre COFOPRI.

jóvenes, programas municipales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales y otras posesiones, **de predios urbanos** cualquiera sea su denominación, siempre que reúnan 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 familias. Es decir que existe una pluralidad de personas.
- c. Hayan iniciado la posesión de los terrenos hasta el 31 de diciembre del 2004. Elemento temporal.
- d. El destino o uso principal de la posesión del lote de 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.

### 4.1.3 ¿Cuál (es) es (son) los procedimientos para lograr el saneamiento físico legal de posesiones informales?

Existen dos procedimientos principales:

- ▶ Formalización de propiedad de posesiones informales.
- ▶ Declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

### 4.1.4 ¿Cuáles son las etapas del proceso administrativo de formalización de la propiedad?

#### Proceso 0: Diagnóstico de la Informalidad.

Se hacen investigaciones, estudios, recopilación de información, y organización de documentos para identificar el número y ubicación de posesiones informales.

#### Proceso 1: Formalización Integral

Se realizan estudios físicos y legales de los terrenos con el fin de identificar los derechos y acciones físicas y ejecutar las acciones de saneamiento físico legal e inscripción en el Registro de Predios. Se aprueban el plano perimétrico y el plano de lotización.

#### Proceso 2: Formalización Individual

Se inicia culminado el proceso 1. El objeto es identificar mediante el empadronamiento,

calificar a los poseedores y otorgar título de propiedad.

### 4.1.5 ¿Qué ocurre si el predio o el terreno donde se encuentra la posesión informal es propiedad privada?

La legislación especial sobre posesiones informales nos ofrece diversas alternativas.

- Negociar y lograr una conciliación con el propietario privado.



- Iniciar un proceso de prescripción adquisitiva de dominio si tiene los requisitos.
- Iniciar un proceso expropiatorio.

### 4.1.6 ¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio?

Es una forma o modo de adquirir propiedad de un predio matriz (área total de la posesión informal) o un lote individual (una familia o persona) que