



**Análisis económico del derecho como sistema legal e institucional eficaz que permite a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad, en búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, La Libertad**

*Economic Analysis of the Right as an Effective Legal and Institutional System that Allows Holders of Expectational Rights to Incorporate their Possessions to the Legal Framework of the Property, In Search to Rationalize Maximize their Satisfactions and delay the Project To Disclaim The Project*

**ALEX EDGARDO HUERTAS CARDENAS<sup>1</sup>**

**RESUMEN**

La presente investigación tiene sus antecedentes en el trabajo de campo realizado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Inmueble Informal (COFOPRI), al amparo de la reforma legal e institucional dispuesta por el D. Leg. N° 803 «Ley de Acceso a la Propiedad Inmueble» en 1996. Ha permitido la formalización de más de un millón cuatrocientos mil inmuebles a nivel nacional, beneficiando a más de siete millones de personas, hecho que puede equipararse a los esfuerzos que en los Siglos XIX y XX, hicieron los Estados modernos en sus sociedades desarrolladas para crear y expandir derechos de propiedad eficaces.

Un sistema de transferencia de propiedad eficaz debe cumplir con tres objetivos: en primer lugar debe permitir la mayor circulación de la riqueza, esto es conseguir que se den el mayor número de operaciones de intercambio eficiente posible haciendo fácil realizar transacciones; en segundo lugar debe mejorar la calidad de vida del individuo y, en tercer lugar, la

---

<sup>1</sup> Universidad Tecnológica del Perú, Perú  
Correo: [huertascardenas1@hotmail.com](mailto:huertascardenas1@hotmail.com)

eliminación o reducción del riesgo de ineficiencia del derecho adquirido, en otras palabras, generar seguridad jurídica para los adquirentes.

Los resultados que se obtengan al término del trabajo de investigación nos permitirán validar el modelo de gestión de COFOPRI y la aplicación de categorías de Análisis Económico del Derecho como el óptimo paretiano, análisis costo-beneficio, los costos de transacción y las externalidades para realizar masivos procesos de formalización de la propiedad inmueble en la provincia de Trujillo.

Se concluyó mediante el análisis documental y la aplicación de cuestionario a cien titulares de derechos expectaticios que pudieron incorporar posesiones en el marco legal de la propiedad que, el sistema legal e institucional que tiene su fundamento en el Análisis Económico del Derecho, sí es eficaz; al haber podido maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejando la informalidad en la provincia de Trujillo, departamento de La Libertad.

**PALABRAS CLAVE:** Sistema de Transferencia de Propiedad; COFOPRI

## **ABSTRACT**

This investigation is based on the work done by the Formalization Commission of Private Property (COFOPRI), under the legal and institutional reform as per the D.Leg N° 803 «*Access Law to the Formal Property*» in 1996, which has allowed the formalization of more than one million four hundred thousand properties in the entire country and permitted that more than seven million people benefit from it. This fact can be equated to the efforts of the XIX and XX century made by the developed societies in the modern states to create and expand the rights of effective properties.

The system of transfer of effective property that we are looking must meet with the three objectives: first allow the increase circulation of wealth, this is to get as many as given of efficient exchange operations possible making easier the transactions; second improve the quality of life of the individual and third the elimination or reduction of the risk of inefficiency of the acquired right, meaning the generation of legal security for the acquirers.

The results that we will obtain at the end of this research project will allow us to validate the gestation model of COFOPRI and the application of the Economic Analysis of Law categories such as the Pareto optimun, cost benefit analysis, cost of the transactions and the externalities to realize a massive process of formalization of real property in the province of Trujillo.

It was concluded by the analysis documental and application of the questionnaire to one hundred right holders expectative that were able to incorporate possessions in the legal

Huertas Cardenas, A.E. (2018). Análisis económico del derecho como sistema legal e institucional eficaz que permite a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad, en búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, La Libertad

framework of property of the legal system and institutional that has its foundation in the Economic Analysis of Law that it has been effective to rationally maximize their satisfactions and leaving the informality of the Province of Trujillo in the Department of La Libertad

**KEYWORDS:** Property Transfer System; COFOPRI

## INTRODUCCIÓN

Durante las últimas décadas antes del D. Leg. N° 803 y el surgimiento de COFOPRI se desarrollaron formas de acceso a la tenencia de la propiedad que no se ajustaron al marco legal existente y por ende se transfirió propiedad sin contar con el reconocimiento y protección de la ley; así en el año 1995 se calculaba que el 50% de los titulares de vivienda urbana y el 80% de los titulares de los predios rurales no podían acreditar su condición de propietarios por carecer de títulos de propiedad jurídicamente incuestionables. (COFOPRI, 1996).

La causa principal del surgimiento, crecimiento y subsistencia de la propiedad inmueble informal radica en el mantenimiento de sistemas legales e instituciones incapaces de definir, reconocer y dar seguridad legal a los derechos de propiedad de miles de pobladores. De esta manera, solo una minoría de la población puede acceder a los servicios de los sistemas legales de las instituciones sean judiciales, municipales, notariales o registrales utilizando escrituras públicas de compra venta, declaración judicial de propiedad o mediante trámite administrativo.

En la década de los 80, el Instituto Libertad y Democracia (ILD) evaluó los costos de legalidad y los costos de transacción, la regulación y las técnicas burocráticas que generaban mala definición de los derechos de propiedad en nuestro marco legal, demostrando en su estudio sobre la formalización de la propiedad que los tiempos y plazos eran excesivos, además del tránsito de 48 oficinas públicas y privadas en procedimientos de formalización con lo cual se generaba un desánimo para la formalización de la propiedad (ILD, 1988).

Asimismo, muchos poseedores no pudieron acceder al reconocimiento de su propiedad mediante *declaración judicial de dominio* por no cumplir los requisitos del Código Civil y el Código Procesal Civil; en tanto, los títulos de propiedad presentaban deficiencias en cadenas de transmisiones, no pudiendo regularizar el tracto sucesivo, por los excesivos costos que representaban acudir al Poder Judicial, tanto en dinero como en tiempo; según estudio del Instituto Libertad y Democracia, el gasto aproximado era de seis mil nuevos soles, para obtener al cabo de tres años una sentencia favorable que le permita su inscripción de título de propiedad en los Registros Públicos (ILD, 1988).

Según lo sostenido por Hernando de Soto (1988) en esa década, la política de Estado fue una política de reconocimiento de invasiones, ordenando expropiaciones de terrenos invadidos y la titulación de los ocupantes generando incentivos perfectos para invasiones de terrenos pues los invasores esperaban la promulgación de nuevas leyes para recibir la propiedad de terrenos ocupados; con esto ya no solo se contaba con un marco legal e institucional deficiente, sino que, como dice el mismo Hernando de Soto, generó un marco regulatorio que era incentivo perfecto para invasiones, pues los costos de acceder a un terreno mediante invasiones eran menores a los correspondientes de los mecanismos legales formales, sea procedimiento administrativo de adjudicación o reconocimiento judicial, generando con ello el desorden del crecimiento urbano de las ciudades y sobre todo mayores dificultad para formalizar dichas ocupaciones y darle títulos de propiedad en forma individual.

Recordando todo este marco legal deficiente que se ha venido dando durante las últimas décadas tenemos la Ley N° 13517 de 1961 (Ley de Pueblos Jóvenes), la Ley N° 22612 (Ley de Saneamiento Físico Legal de Asentamientos Humanos), Ley N° 24513 y su modificatoria Ley N° 25102 de 1986 y 1988 (Ley de Saneamiento de las estructuras físico legales de Pueblos Jóvenes) y la última Ley N° 26267 de 1993 denominada Ley de Saneamiento Físico Legal de Asentamientos Humanos, hasta llegar al D. Leg. N° 803 de 1996 Ley de Acceso a la Propiedad Formal y la creación con ella de la Comisión de Formalización de la Propiedad Inmóvil Informal (COFOPRI).

<b>Marco legal</b>	<b>Ley N° 13517</b>	<b>Ley N° 22612</b>	<b>Ley N° 24513 y Ley N° 25102</b>	<b>Ley N° 26267</b>
Denominación de la Ley.	Ley de Pueblos Jóvenes.	Ley de Saneamiento físico – legal de Asentamientos Humanos.	Ley de Saneamiento de las estructuras físico – legales de los pueblos jóvenes y Ley que amplía alcances de la Ley N° 24513.	Ley de saneamiento físico – legal de Asentamientos Humanos.
Año de la Ley	1961	1979	1986 - 1988	1993
Alcance del Saneamiento y Legalización.	Los P.J. existente hasta el año 1960.			Los AA.HH. posesionados de terrenos del 90 al 93.

Huertas Cardenas, A.E. (2018). Análisis económico del derecho como sistema legal e institucional eficaz que permite a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad, en búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, La Libertad

Características del proceso de formalización.	Verticalidad y centralidad adecuando los AA.HH. a un estándar estatal obligatorio.	Involucra a las Municipalidades en el proceso de titulación.  Se dio normas en la C.P.P. señalando estas responsabilidades		
Régimen del título de propiedad.	Estableció que la propiedad a la que tenían derecho era inalienable y que no podían venderla, alquilarla, ni subdividirla en el tiempo del proceso de titulación			Título de Propiedad disminuido por cuanto no podían transferir, gravar, solo con consentimiento de las Municipalidades Provinciales.
Órgano de titulación.	Corporación Nacional de Vivienda.	Dirección A.H. no regulados.	Dirección Ejecutiva de A.H. marginales de la Municipalidad Provincial.	
Tiempo para la titulación.	20 años.			6 años y 1 mes.

*Fuente ILD*

A partir del D. Leg. N° 803 se ha creado un nuevo marco legal e institucional en el cual COFOPRI utilizando el análisis económico del derecho, ha logrado formalizar la propiedad inmueble informal a nivel nacional, en tal sentido los resultados del trabajo de campo de COFOPRI en Trujillo deben evidenciar la obtención de un sistema de transferencia de propiedad eficaz cumpliendo con tres objetivos: el primero, deben permitir la mayor circulación de la riqueza, esto es, conseguir que se den el mayor número de operaciones de intercambio eficiente posible haciendo fácil realizar transacciones; el segundo, debe mejorar la calidad de vida del individuo; por último, la eliminación o reducción del riesgo de ineficiencia del derecho adquirido, es decir generar seguridad jurídica para los adquirentes.

Para asegurar la eficiencia deseada de la norma utilizamos categorías del Análisis Económico del Derecho que es la aplicación de la economía a normas reguladoras de conducta no solo mercantil (propio del Derecho Económico), sino ahora a conductas no mercantiles como la

responsabilidad civil, contratos, derecho administrativo, entre otros, para ello utilizamos las herramientas más importantes de la economía como son el óptimo paretiano, análisis costo-beneficio, los costos de transacción y las externalidades que son las más utilizadas en el AED.

Lo primero implica eliminar o reducir los **costos de transacción** para acceder a la propiedad inmueble formal, de manera que COFOPRI asume los costos de identificación, información, negociación y ejecución en el proceso de formalización de manera que serán los **costos-beneficios** del sistema legal e institucional lo que determinará las decisiones de miles de pobladores de incorporarse el marco legal de la propiedad en su búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad.

La consecuencia de ello permitirá al Estado, la sociedad y los propios pobladores formalizados internalizar las **externalidades** al obtener: mayor valor agregado de sus inmuebles y la de sus vecinos, acceder al sistema crediticio, realizar inversiones en sus viviendas, acceder a servicios públicos, realizar independizaciones, realizar sucesiones de sus inmuebles, eliminación de conflictos entre asentamientos humanos y terceros y dentro de ella entre poseedores con lo cual se asegura finalmente los beneficios.

Con las consideraciones anteriores la formulación del problema científico fue abordada de la siguiente manera:

*¿Es posible que el AED pueda generar un sistema legal e institucional eficaz que permita a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad en su búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, departamento de La Libertad?*

Es fundamental indicar que el objetivo general de la investigación: Determinar si es posible que el AED pueda generar un sistema legal e institucional eficaz que permita a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad en su búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, departamento de La Libertad

Asimismo, se consideró los siguientes objetivos específicos:

- Identificar las causas del marco legal e institucional que han facilitado el crecimiento y subsistencia de la propiedad inmueble informal.
- Determinar las categorías de la economía aplicada en el D. Leg. N° 803 a partir del fundamento del Análisis Económico del Derecho.
- Cuantificar los indicadores de impacto social- económico en la aplicación del D. Leg. N° 803 en la población beneficiada de la provincia de Trujillo.

Huertas Cardenas, A.E. (2018). Análisis económico del derecho como sistema legal e institucional eficaz que permite a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad, en búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, La Libertad

Finalmente nuestra hipótesis queda enmarcada de la siguiente manera: el Análisis Económico del Derecho Sí puede generar un sistema legal e institucional eficaz que permita a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad en su búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, departamento de La Libertad mediante la aplicación de categorías económicas como el óptimo paretiano, análisis costo-beneficio, los costos de transacción y las externalidades se logra mejor sistema de transferencia de propiedad eficaz.

## MARCO TEÓRICO

### 2.1 LOS CAMBIOS SOCIALES Y JURÍDICOS EN LA DÉCADA DEL 90

Los 90' constituyen una década de constantes cambios, lo que se denominó la «*Revolución tecnológica*» o la «*Sociedad del conocimiento*». Esta revolución comporta el descubrimiento y la generalización de una serie de técnicas y de una serie de ingenios producto del conocimiento que son utilizadas en la creación y/o mejoras de bienes materiales o de servicios que facilitan la vida de personas de modo que se observan cambios radicales en el comportamiento del hombre, cómo trabaja, cómo consume sus ocios, cómo se comunica; en general, cómo vive.

El trastorno radical de las condiciones materiales de la vida humana es a otro nivel, un trastorno radical en los sistemas de creencias, ideas y convicciones que con su vigencia forman un sustento o conjunto de coordenadas determinantes de la manera de dar sentido a la vida de las personas.

Consideramos que a lado de un cambio tecnológico siempre habrá un cambio ideológico, esto implica no solo mutaciones experimentadas con los sistemas de ideas y de proposiciones, sino de ideas y creencias que dominan o inspiran cualquier tipo de comportamiento humano. Por tanto, el Derecho no puede estar ajeno a estos cambios y por ello la interrelación cambio social–cambio jurídico puede ser examinado o planteado desde cada uno de los ángulos determinados por los miembros del conflicto, entonces si es así podemos preguntarnos *¿De qué manera repercute un cambio social en el ordenamiento jurídico? ¿Cambia o no y cómo cambia el orden jurídico como consecuencia de la transformación social? y ¿En qué medida un cambio jurídico es un instrumento idóneo para operar una reforma social?*

En el fundamento del industrialismo moderno la estabilidad y la inmutabilidad del ordenamiento jurídico esta dado en la naturaleza de las cosas. Se piensa o se afirma que existe una serie de verdades impuestas o determinadas por la naturaleza, que son por ella permanente o inalterable.

La concepción positivista del Derecho, los cambios sociales son causas de cambios jurídicos, pero estas solo debe verse como conjunto de normas como algo encerrado en sí y de por sí explicable. El normativismo, parte de la representación del derecho como norma y como ciencia independiente capaz desde su espacio de entender los fenómenos sociales.

Esta concepción solo reconoce como Derecho el dictado por el legislador marginando las valoraciones éticas o la realidad social. No obstante, la preeminencia de la ley no descarta la existencia de otras fuentes de producción del Derecho como son los principios generales, la costumbre o la jurisprudencia. El elemento predominante es la validez de la norma, la misma que exige que sea dado por órgano competente y siguiendo el procedimiento legislativo adecuado.

La concepción *jus* naturalista del Derecho afirma que antes que el Derecho Positivo existe un conjunto de normas y valores que están en la naturaleza humana y que son válidas por sí mismas que han de cumplirse siempre. Es claro que esta concepción no excluye el Derecho Positivo sino que señala que este debe ser inexorablemente, atenerse en sus prescripciones (del Derecho Natural) pues un ordenamiento jurídico que conculcase los mandatos y prohibiciones del Derecho Natural se estaría violentando las tendencias de la naturaleza humana, entonces el valor axiológico está presente en la elaboración del orden normativo. El elemento predominante es la justicia, la seguridad y sobretodo el bien común de la norma.

La concepción marxista el Derecho se concibe como una organización normativa de las relaciones sociales, en tal sentido la organización normativa es una articulación de las relaciones sociales objetivas, por ello el análisis estructural de un sistema específico de normas se da a partir de una investigación sociológica sobre las condiciones en las cuales se da y se efectivo un sistema normativo. El elemento predominante son las condiciones económicas de la sociedad ya que ella determina la elaboración de las normas.

La concepción del realismo legal cobra fuerza en los 70 señalaba el estudio del Derecho deben analizar el ordenamiento normativo con la ayuda de las Ciencias Sociales, más aun a partir de los aportes de la economía. Es claro que en esta concepción el núcleo fundamental del Derecho no son las leyes, ni la justicia sino los hechos, los comportamientos sociales efectivo, teniendo en cuenta los intereses, fines y valores que pone de manifiesto el jurista intérprete y por el juez al aplicar el Derecho en relación a los casos y situaciones concretas que presenta la vida real. El elemento predominante son los hechos sociales ya que ella determina la eficiencia de la norma.

Vistas estas concepciones del Derecho donde ubicamos el *Análisis Económico del Derecho* (AED) debemos tener en cuenta las siguientes premisas:



Huertas Cardenas, A.E. (2018). Análisis económico del derecho como sistema legal e institucional eficaz que permite a titulares de derechos expectatícios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad, en búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, La Libertad

El Análisis Económico del Derecho se define como el estudio interdisciplinario del sistema jurídico a partir del significado económico de sus normas e instituciones jurídicas. Hasta ahora la relación interdisciplinaria entre Derecho y Economía ha tenido como característica fundamental la aplicación de razonamientos y de categorías económicas al estudio de normas reguladoras en los mercados explícitos, es decir normas que regulan el sistema económico como legislación antimonopolio, regulación de entidades financieras, legislación tributaria y comercial, lo que hemos denominado Derecho Económico (Mercado Pacheco, 1994). Actualmente, el Análisis Económico del Derecho ha extendido la aplicación de la economía a normas reguladoras de conducta no mercantil, como son reglas de responsabilidad civil, Derecho real, Derecho de contratos, Derecho Penal y sobretodo en el Derecho Administrativo, importante para hacer reformas del Estado.

Entonces ¿En qué concepción *jus* filosóficamente ubicamos al Análisis Económico del Derecho? a partir de las características analizadas la encuadramos dentro del realismo legal, ya que en ella se trabaja el orden normativo desde las Ciencias Sociales y desde un plano de la Economía, no es que no interese la validez de la norma y que la misma tenga un plano de justicia, sino que lo predominante es la eficiencia de la norma a partir de las conductas económicas de los sujetos, que determinara si los mismos van o no cumplir la norma.

## 2.2 FUNDAMENTOS DEL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

En la ciencia económica la eficiencia se entiende desde la teoría del economista Vilfredo Pareto que identificaba asignación eficiente de recursos con situaciones de prosperidad o bienestar social máximo en que los individuos alcanzan su nivel de utilidad de forma natural, hasta el punto en que no es posible que este nivel aumente sin perjudicar a los demás. Claro que lo ideal sería buscar el *óptimo paretiano* en la cual existe un equilibrio pues ninguna persona puede beneficiarse, de hacerlo implicaría perjudicar a otra, sin embargo ese equilibrio denominado en la economía el *óptimo paretiano* implica para uno dejar de generar beneficios y como sabemos el ser humano tiende a buscar siempre maximizar utilidad y minimizar costos pues en su compartimiento económico es la utilidad como proceso natural más allá de valores axiológicos u otros.

Alfredo Bullard (1998) nos dice que llevado el criterio paretiano de eficiencia al campo jurídico, tendríamos una formula basada en mediar la eficacia de las normas en razón directamente proporcional a los casos de acatamiento a sus disposiciones en relación al número de oportunidades de obedecerlas. Así, una norma puede ser perfecta, en su formación, con exposición clara y conocida, pero si nadie o pocos están dispuestos a cumplirlas entonces diremos que es una regla ineficiente. Si una norma no tiene la virtud para hacer obrar en determinada dirección y tampoco puede lograr un efecto determinado entonces no es eficaz.

Desarrollando más esta posición insiste Alfredo Bullard (1998) al ejemplificar con un caso de las ciencias médicas que construyen su hipótesis de trabajo, la aplican y luego evalúan qué pasó. Así nos dice que, si un médico diseña una nueva operación quirúrgica una vez operado el paciente irá a verlo al hospital y evaluará sus síntomas, cómo reaccionó, si la operación sirvió de algo y si el paciente sobrevivió. De no hacerlo, nunca se sabría si su esfuerzo sirvió para algo, pero para Bullard, los abogados operamos la realidad con nuestros conceptos y nunca visitamos a nuestros pacientes para saber de manera sistemática que pasó con él; por ello, no es de extrañar que con tal procedimiento existan tantas normas inaplicables y el Derecho se encuentre tan desprestigiado.

El mismo Bullard (1998) señala la solución al decir que si el abogado tiene que actuar como el médico que le faltaría, pues sería la respuesta está en las herramientas adecuadas y para ello el Análisis Económico del Derecho se constituye en la metodología adecuada para diseñar mejor la operación de predicción del resultado de la norma y para luego de puesta en práctica medir si tuvo resultados eficaces el cumplimiento de la norma.

Queriendo ejemplificar la importancia que tiene el Análisis Económico del Derecho en el Derecho anglosajón donde sabemos se viene aplicando con resultados eficaces por los jueces. Bullard (1998) nos relata un caso bien práctico que le sucedió al juez americano Richard Posner, uno de los apostolados del Análisis Económico del Derecho en Estados Unidos, que mediante este ejemplo nos hace ver como los abogados solemos tener una percepción parcial de los problemas, porque no vamos más allá del expediente. Así cuenta un caso que llegó a su corte donde un cazador que durante una jornada de caza hiere a una persona que caminaba por el bosque al confundirlo con un venado. La víctima perdió un ojo como consecuencia de las heridas sufridas en el accidente. Posner señalaba que para los abogados el problema era el cazador y la víctima, y sin duda lo era, pero no lo era todo. Para Posner lo más preocupante era las consecuencias económicas y sociales del fallo judicial, ya que la pérdida del ojo estaba remediado con la indemnización que pagaría el cazador, pero no resolvía el fondo, las nuevas víctimas que sería: la familia de la víctima que tendría que atenderlo y para el cazador, porque implicaba menos de dinero de su patrimonio para atenderse. Finalmente, su preocupación era que con su fallo judicial en el futuro no hubiera personas que quisieran cazar por ser temerosos que pasen hechos fortuitos, de ser así habría menos venado en el mercado y con ello la población del lugar sería la afectada, al haber menos venado en el mercado su precio se elevaría y menor gente podría consumirla. Para el juez Posner accidentes de este tipo terminan vinculados con el precio o la cantidad de alimentos disponibles para una población, lo que no era materia del conflicto en el juzgado pues con la indemnización se había solucionado la misma para las partes: víctima y cazador.

Si sabemos que en la economía como ciencia se puede explicar y predecir los efectos de las leyes en el comportamiento de los agentes económicos, individuos, empresas, Estado, ejemplo leyes que permita contratar más personal en empresas, se aumente el consumo por

Huertas Cardenas, A.E. (2018). Análisis económico del derecho como sistema legal e institucional eficaz que permite a titulares de derechos expectatícios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad, en búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, La Libertad

hogar, o se aumente el ahorro de las personas, o el Estado pueda recaudar más, o haya más inversión privada, claro como se ve son conductas mercantiles regulados por el Derecho Económico, pero ahora porque no utilizar criterios económicos llevándolo al campo de los comportamientos no mercantiles de los sujetos o de las personas jurídicas ¿Es posible eso?.

En apariencia sí, pero utilizando modelos de predicción que nos proporciona la economía como el modelo de análisis costo-beneficio, este modelo no es nuevo en el Derecho pues existen dispositivos que obligan a que ciertos proyectos de normas jurídicas cuenten con un Análisis Costo-Beneficio (ACB), con la finalidad de que se puedan determinar los efectos beneficiosos y perjudiciales para el Estado o la población, demás está decir que la misma se ha venido utilizando para reformas de la Gestión Pública.

Este modelo nos dice que la gente tiende a buscar beneficios y reducir costos, entonces si eso es así, es factible predecir todo tipo de conducta sea mercantil o no, aunque en esta última sea más compleja por la existencia de factores subjetivos y arbitrarios.

Quien mejor desarrolló este modelo fue el economista Gary Becker, quien señaló que el ser humano es un *homo economicus* por naturaleza (somos personas que razonamos de manera ambiciosa buscando placer y felicidad, en un contexto en la que tenemos cantidad de necesidades ilimitadas y pocos recursos a nuestro alrededor), es decir es un ser racional maximizador de su propio interés y que la gente responde a ellos, entonces se puede deducir predicciones sobre lo que harán los hombres ante las leyes, de modo que estos (las leyes) actúan como mecanismos para incentivar o desincentivar determinadas conductas.

Gary Becker nos señala que lo que persigue con este modelo de costo– beneficio es identificar porque los individuos actuamos de una manera lo cual nos lleva a saber si las reglas legales van a ayudar o no a alcanzar la eficiencia. Entonces, las normas legales suelen ser vistas como incentivos o disuasiones o sanciones para las conductas de los individuos. Gary Becker señala que cuando hablamos de análisis costo- beneficio no estamos hablando de dinero necesariamente sino de los motores de la conducta humana y estos son bienestar y malestar (Pierluigi Chiassoni,2013).

Otras categorías económicas que van con el modelo costo-beneficio son los costos de transacción y las externalidades. La Economía nos dice que el mercado es eficiente cuando tiende a que los costos de transacción sean mínimos y que las externalidades sean internalizadas por los sujetos o agentes económicos sin trasladarlos a terceros.

Así, en el mercado tiene un costo de transacción que corresponde a costos de identificación, costos de información, costos de negociación y costos de ejecución para que las partes puedan llegar a acuerdos.

Esto lo expuso brillantemente el economista y abogado inglés Ronald Coase en su teoría de los Costos, donde expone dos posiciones para analizar situaciones que se dan en relaciones sociales:

- Cuando los costos de transacción son nulos o muy bajos, la asignación de derechos es irrelevante para fines de eficiencia pues las partes en contienda resolverían inmediatamente sin la intervención del Estado efectuando una racional asignación de derechos.
- Cuando los costos de transacción son altos entonces se dificulta una libre transacción entre las partes, entonces sí importa la intervención del Estado o la solución legal que se dé para llegar a una solución eficiente.

A decir del Dr. Anibal Sierralta (1998) algunos legisladores frente a determinadas imperfecciones de mercado consideran necesaria la intervención estatal a través de tributos, prohibiciones o permisos de asignación introduciendo así costos que dan como resultado muchas veces la ineficiencia en el mercado, una vez que la entidad gubernamental asigna los derechos. Sin embargo, es entendible que muchas veces se de esta intervención estatal cuando por ejemplo se dan casos de monopolios en el mercado que no deja que se logre adecuada asignación de recursos.

Para entender cómo se dan los costos de transacción en el Derecho, pondremos el siguiente ejemplo, a partir del deseo de querer celebrar un contrato de adquisición de una casa, este tendría un costo que sería: identificar la casa que quiero comprar y quien es su propietario, interviniendo una serie de recursos (tiempo y dinero) en buscar casas, compararlas, informarse de sus precios, su situación legal y elegir la que finalmente me conviene para la compra.

Otra categoría económica que incide en la eficiencia son las externalidades como costos y beneficios no contratados, asumidos por el agente del comportamiento específico o por terceros.

Gary Becker señalaba la necesidad en ocasiones de eliminar externalidades pues muchas veces nos lleva a resultados ineficientes, porque hay quienes sufren costos que no generan y hay quienes generan costos que no asumen, estas personas generan más costos de los que deberán y lo trasladan, lo que es una conducta ineficiente porque genera una discrepancia entre el costo (beneficio) privado de la conducta y el costo (beneficio) social de la misma. Sin embargo, el agente puede internalizar las externalidades, cuando lleva a los individuos a tener la consideración los efectos que generan sus actos, lo que va a derivar en un resultado eficiente, si los individuos se comportan racionalmente.

Huertas Cardenas, A.E. (2018). Análisis económico del derecho como sistema legal e institucional eficaz que permite a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad, en búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, La Libertad

Existen externalidades positivas que se da por ejemplo cuando se instala una heladería al costado de mi casa ya que al colocar un vigilante me genera un beneficio por el cual no he pagado.

También existen externalidades negativas que se dan, por ejemplo, cuando se instala una industria que trae contaminación cerca a mi casa como consecuencia de ello el valor de mi propiedad se ve disminuido.

Recapitulando hemos señalado como herramientas del Análisis Económico del Derecho para entender su aplicación en el orden jurídico los siguientes: el óptimo paretiano, análisis costo-beneficio, los costos de transacción y las externalidades.

### **2.3 EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD EFICIENTE Y EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO**

Habiendo determinado que lo relevante para el análisis económico del derecho es la eficiencia de la norma la cual se logra utilizando las categorías económicas tanto en conductas mercantiles y no mercantiles, como es el caso de temas entre otros de sistema de transferencia de propiedad la cual para ser eficiente debe cumplir con dos objetivos : el primero, debe permitir la mayor circulación de la riqueza, esto es conseguir que se den el mayor número de operaciones de intercambio eficiente haciendo fácil realizar transacciones; el segundo, debe eliminar o reducir el riesgo de ineficiencia del derecho adquirido, es generar seguridad jurídica para los adquirentes.

Si esos son los objetivos de una eficiente transferencia de propiedad, como lograrlo desde el análisis económico del derecho, para eso debemos utilizar las categorías económicas:

- Tener un óptimo paretiano adecuado para las partes
- Tener un modelo de análisis costo-beneficio adecuado para las partes
- Eliminar o reducir los costos de transacción para las partes
- Internalizar las externalidades para lograr la satisfacción de las partes

### **2.4. LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE INFORMAL A PARTIR DEL D. LEG. N° 803 MEDIANTE EL ANALISIS ECONÓMICO DEL DERECHO**

Hasta antes del D. Leg. N° 803 (Ley de Acceso a la Propiedad Formal) el sistema de propiedad inmueble tenía las siguientes características según los criterios económicos de eficiencia.

No existe un mercado de equilibrio entre oferta y demanda en el sistema de propiedad inmueble formal en tanto existe fallas de mercado, lo que se evidencia en masas de poseedores no propietarios de inmuebles que no podían acceder mediante procedimientos legales: administrativos y judiciales a obtener títulos de propiedad, lo cual pudieran convertirse en activos líquidos capaz de ser integrado al mercado y ser objeto de transacciones; esto debido a que: los costos de transacción para acceder a la formalidad de la propiedad inmueble era superiores al acceso a la propiedad inmueble informal.

A partir de ello se plantea reforma de políticas de formalización de la propiedad inmueble con la creación de un marco normativo que expresará una redefinición de las políticas de acceso a la propiedad urbana. La Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, (D. Leg. N° 803) constituyó la piedra angular de ese marco normativo, expresa una visión muy clara de los objetivos de la reforma al declarar «... *de interés nacional la promoción del acceso a la propiedad formal y su inscripción registral con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad y al ejercicio de la iniciativa privada en una economía social de mercado*» (D. Leg. N° 803).

Asimismo, el objetivo de integración económica de la reforma está claramente establecido cuando señala que a través de ella se «...*crea un nuevo mecanismo institucional que permitirá que la propiedad predial de los sectores informales de menores recursos se pueda convertir en activos líquidos que pueda integrarse al mercado y ser objeto de transacciones, incrementando el valor de las propiedades y posibilitando a sus propietarios el acceso a los servicios de infraestructura básica*» (D. Leg. N° 803).

Se implementa una metodología de cambio legal sustentada en la armonización de la normatividad extralegal con el régimen de propiedad formal. En tal sentido la reforma de los derechos de propiedad en el Perú «*apunta a crear un régimen único que revalorice la propiedad informal a través de su aceptación por la sociedad en su conjunto*» (COFOPRI, 1996). Por ello, la formalización no supone darle reconocimiento legal a cualquier situación de facto, sino a aquellas que no colisionen con el derecho a la propiedad privada de los ciudadanos. Las normas mínimas de habitabilidad o el respeto al patrimonio histórico de la nación.

Uno de los rasgos distintivos del diseño de la reforma es que con la creación de COFOPRI se centralizó las atribuciones de regularización de la tierra urbana para sortear dificultades que presentaba la dispersión de competencias entre distintas entidades del Estado. Así para poder ejecutar sus funciones COFOPRI requería contar con la información que se encontraba dispersa entre agencias que respondían a las agendas de sus respectivos sectores y que no siempre tenían el interés o los recursos para poner a disposición la información pertinente. Para lograr efectividad en la gestión de COFOPRI, la ley estableció un mecanismo preceptivo; señaló que todas las entidades del gobierno central, las municipalidades y

Huertas Cardenas, A.E. (2018). Análisis económico del derecho como sistema legal e institucional eficaz que permite a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad, en búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, La Libertad

cualquier entidad pública que hubiese estado dotada de competencia vinculada con el proceso de formalización están obligadas a transferir, a pedido de COFOPRI, todo el acervo documentario del que dispongan. (D. Leg N° 803).

Ahora sabido es que cualquier proceso de formalización masivo presenta durante su ejecución conflictos de intereses que deben ser atendidos expeditivamente. En muchos casos de regularización de tierras, la presentación de reclamos ante el poder judicial que es utilizada como mecanismo para dilatar los procesos y lograr un estado de incertidumbre jurídica que no sólo impide alcanzar los resultados esperados sin que pueda deslegitimar el proceso mismo; por ello se tenía que prever en estos casos, la respuesta está en la misma norma que le dio capacidad coercitiva a COFOPRI y la desjudicialización del proceso de formalización permitió que los procesos de formalización masivo y a gran escala no se detuviera pues las impugnaciones de lo resuelto por COFOPRI se daba en vía administrativa y una vez agotada esa vía se planteaba la vía contenciosa–administrativa conforme al Código Procesal Civil y la vía del sistema arbitral especial de propiedad. Sin embargo las resoluciones o actos administrativos emitidos por COFOPRI podían ejecutarse inmediatamente sin perjuicio de los recursos impugnativos de ley.

A decir de la Dra. Elvira Martínez Coco *«el procedimiento legal que permite regularizar derechos de propiedad basados en posesión pacífica y pública por un periodo determinado de tiempo redefinido para ser llevado por COFOPRI y ejecutado en procesos masivos que garantizaban seguridad jurídica y con las garantías del debido proceso fue la desjudicialización más importante para el éxito del proceso de formalización»* (COFROPI, 1996).

### **En cuanto al óptimo paretiano tenemos que:**

La asignación inicial de derechos legales, conformado por derechos, obligaciones, prohibiciones, poderes, responsabilidades asignados por ley era deficiente pues existía un marco legal e institucional en el sistema de propiedad que era incentivo para la informalidad donde todos perdían tanto los invasores como los que tenían título de propiedad registrado.

Entonces se hace necesario hacer una reasignación de los recursos (derechos legales) a fin lograr que al menos una persona mejore sin que ninguna empeore, si se logra esto, es una mejora paretiana, para ello tenemos el D. Leg. N° 803 (Ley de Acceso a la Propiedad Formal) y COFOPRI quienes se encargarán de intervenir en el mercado para hacer esa reasignación de recursos hasta que las oportunidades para la mejora de Pareto se hayan mejorado a todos sin perjudicar a nadie.

Se debe notar que las mejoras se miden por la valoración que cada persona hace de recursos (derechos legales) que fueron asignados. Para averiguar si el cambio resulto en una mejora

para una persona en relación con sus preferencias, sin que ningún otro empeore, solo necesitamos conocer su categorización subjetiva de los resultados de política pública de formalización llevada a cabo por COFOPRI.

El Análisis Económico del Derecho tiende a maximizar el valor de los recursos legales (derechos legales) para la gente que los disfruta. Para cualquier ley poco eficiente, una más eficiente podría sustituirla y sus beneficiarios distribuirse entre la gente afectada por el cambio para que al mejorar a algunos no se empeorara a ninguno.

**En cuanto a los costos de transacción tenemos que:**

Los costos de transacción para la formalidad del acceso a la propiedad inmueble fueron menores a los costos de la informalidad, en tal sentido COFOPRI asumió los costos de la formalidad de modo que los servicios para los pobladores formalizados fue cero costo.

- El plazo de formalidad se redujo de 7 años a 45 días.
- Los trámites a seguir se redujeron de 207 actos administrativos a 30.
- Las oficinas por contactar se redujeron de 52 instancias gubernamentales a 4.
- COFOPRI asumió los costos de identificación, información, negociación y de ejecución y dentro de sus competencias está:
  - A) Identificar y reconocer diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titularidad de terrenos con fines urbanos que requiera formalización.
  - B) Elaborar o rectificar los planos de áreas, medidas perimétricas y linderos de terrenos.
  - C) Declarar la prescripción adquisitiva y regularizar el tracto sucesivo.
  - D) Adjudicar a título gratuito el derecho de propiedad.
  - E) Realizar afectaciones en uso de lotes de terrenos del Estado.
  - F) Promover la inscripción de títulos de propiedad en RPU.
  - G) Promover la conciliación entre propietarios y poseedores, en especial cuando se trate de terrenos del Estado. El Acta de Conciliación constituye título de ejecución.

**En cuanto a costo - beneficio tenemos que:**

El proceso de formalización a partir del D. Leg. N° 803 llevó a miles de pobladores a buscar los beneficios de obtener un título de propiedad mediante mecanismos legales e institucionales dejando los costos de incertidumbre de seguir en la condición de poseedores



Huertas Cardenas, A.E. (2018). Análisis económico del derecho como sistema legal e institucional eficaz que permite a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad, en búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, La Libertad

no propietarios; en tal sentido la política jurídica tuvo en cuenta el análisis costo – beneficio logrando predecir el comportamiento de los individuos ante dichas reglas jurídicas, las cuales actuaron como incentivo y no como disuasión en la conducta de los individuos en su búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones.

### **En cuanto a las externalidades tenemos que:**

El monto promedio que COFOPRI asumió por título entregado mediante declaración de prescripción de dominio, estuvo en sus inicios en S/. 150.00 nuevos soles en comparación a los S/. 6,500.00 nuevos soles que gastaba el poseedor en acudir al Poder Judicial a pedir la Declaración de Prescripción en los 80.

Estos costos fueron internalizados por COFOPRI y otras entidades gubernamentales, por los propios agentes económicos y por la sociedad en su conjunto de manera favorable una vez obtenido título de propiedad, de manera que al final:

- Hubo mayor inversión en la vivienda.
- Incremento del valor del inmueble.
- Mayor cantidad de horas de trabajo fuera y dentro de la casa.
- Mayor volumen de transacciones en el mercado ya sea para ventas a alquileres como vivienda o locales comerciales
- Inversión en servicios públicos: luz, agua y telefonía.
- Valorización de los predios aledaños a la propiedad inmueble formalizada.
- Acceso al crédito formal en el sistema financiero.
- Constitución o regularización de microempresas en los inmuebles.

## **2.5 IMPACTO SOCIO-ECONÓMICO Y JURIDICO DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN A PARTIR DEL D.LEG N° 803**

A continuación, tenemos los siguientes cuadros que corroboran los éxitos del trabajo de campo realizados por COFOPRI.

**CUADRO N° 01**

**Lotes formalizados y títulos entregados a nivel nacional**

<b>DEPARTAMENTO</b>	<b>LOTES</b>	<b>TÍTULOS</b>
LIMA	782.449	631.847
ANCASH	98.716	77.855
AREQUIPA	201.959	149.352
AYACUCHO	69.349	35.160
ICA	81.535	57.716
JUNÍN	35.450	20.841
LA LIBERTAD	147.772	102.548
LAMBAYEQUE	121.471	84.550
LORETO	46.906	39.703
MOQUEGUA	33.368	25.499
PASCO	15.632	7.454
PIURA	112.902	74.318
TACNA	53.003	39.769
UCAYALI	23.575	17.822
<b>TOTAL</b>	<b>1'824.087</b>	<b>1'364.822</b>

*Fuente: COFOPRI*

Huertas Cardenas, A.E. (2018). Análisis económico del derecho como sistema legal e institucional eficaz que permite a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad, en búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, La Libertad

**CUADRO N° 03:**

**Evolución del costo promedio de formalización**

<b>AÑO</b>	<b>GASTOS EFECTUADOS (EN MILLONES DÓLARES)</b>	<b>TÍTULOS ENTREGADOS</b>	<b>COSTO POR TÍTULO</b>
1996	1.8	33.742	53
1997	3.4	129.392	26
1998	5.2	149.574	34
1999	18.2	322.053	56
2000	17.2	419.846	40
2001	12.6	115.599	109
2002	13.5	123.827	109
2003	13.4	70.401	190
<b>TOTAL</b>	<b>85.1</b>	<b>1'364.434</b>	<b>62 (Promedio)</b>

*Fuente: COFOPRI*

**CUADRO N° 04:**

**Evolución de solicitudes de inscripción presentados ante RPU**

TIPO DE SERVICIO	ÁMBITO	AÑOS				ACUMUL. TOTAL
		2000	2001	2002	2003	
HIPOTECAS	Lima	4.014	5.002	2.553	5.782	17.351
	Provincias	8.374	15.047	19.317	58.921	58.921
	Total	12.388	20.049	21.870	21.965	76.272
COMPRA – VENTA	Lima	12.433	14.516	11.558	15.172	53.679
	Provincias	14.654	17.865	12.845	16.416	61.785
	Total	27.092	32.381	24.403	31.588	115.464
OTROS	TOTAL	55.699	67.356	74.202	83.508	280.765
TOTAL		95.179	119.786	120.475	137.061	472.501

*Fuente: COFOPRI*

**CUADRO N° 05:**

**Comparación de carteras por situación de crédito al 31.12.02 a los beneficiarios de COFOPRI**

CALIFICACIÓN	POBLADORES FORMALIZADOS (%)
Crédito vigente.	76.2
Crédito refinanciado.	5.3
Crédito vencido y judicial.	18.5
<b>TOTAL</b>	<b>100.00</b>

*Fuente: COFOPRI*

### III.- MATERIAL Y MÉTODOS

#### 3.1 MATERIAL

Dentro de los materiales utilizados tenemos:

- Doctrina nacional y extranjera
- Legislación nacional comparada
- Estadística de trabajo de campo de COFOPRI
- Información de textos y revistas jurídicas

#### 3.2. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN:

El problema abordado en la investigación se encuentra en los parámetros de la investigación jurídica–social, en tanto el objeto de estudio está constituida por la interrelación que ocurre entre la realidad social y la realidad normativa.

Dada la naturaleza de la investigación los métodos de investigación más adecuados al estudio son:

**El método lógico**, ya que permite la utilización de razonamientos mentales tanto deductivos como inductivos aplicados a hechos jurídicos.

**El método histórico**, ya que permite ubicar el estudio en espacio temporales diferentes a ser materia de análisis.

**El método sociológico**, el cual permite la explicación de las interrelaciones de las variables contextuales del estudio.

**El método hermenéutico**, metodología propia del derecho positivo que va a permitir conocer el contenido significativo de las normas jurídicas mediante una adecuada interpretación de los mismos.

**El método exegético**, metodología propia del derecho positivo que va a permitir una correcta interpretación de la legislación nacional sobre el tema.

#### 3.3. TÉCNICAS

Para el apoyo del acopio documental del marco teórico de la investigación bibliográfica y el análisis documental se ha utilizado la técnica del fichaje como medio de organización de información encontrada en las fuentes bibliográficas y el uso del cuestionario para recabar información de pobladores beneficiados con el proceso de formalización.

### 3.3 DISEÑO DE CONTRASTACIÓN:

El diseño de contrastación es el descriptivo.

$$X \rightarrow Y$$

Donde:

X = Problemática social de la informalidad de la propiedad inmueble informal.

Y = Normas de formalización de la propiedad inmueble. (D. Leg. N° 803)

### 3.4 POBLACIÓN Y MUESTRA:

Teniendo en cuenta que contamos con una totalidad de más de 70,445 títulos de propiedad otorgados por COFOPRI en la Provincia de Trujillo se ha creído conveniente tomar muestra de 100 títulos de propiedad registrados mediante la aplicación de cuestionario a cien pobladores mediante la **técnica de muestreo por conveniencia**, técnica de muestreo no probabilístico y no aleatorio apropiada en situaciones en las que hay grandes poblaciones para ser evaluadas, ya que, en la mayoría de los casos, es casi imposible realizar cuestionario a toda una población y por ello es conveniente elegir a los miembros solo por su proximidad sin considerar si realmente estos representan muestra representativa de toda la población.

### 3.5 TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO DE DATOS:

Para el proceso de obtención de resultados se utilizó:

- **Tabulación.** Con esta técnica se clasifica y ordena los datos obtenidos.
- **Distribución de frecuencias.** Con esta técnica se organiza las respuestas en cuadros estadísticos.
- **Representación gráfica.** Con esta técnica se hace posible la simbolización porcentual de los cuadros aritméticos.

## IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

De los resultados obtenidos de la aplicación de cuestionario a los pobladores beneficiarios tenemos los siguientes resultados.

Huertas Cardenas, A.E. (2018). Análisis económico del derecho como sistema legal e institucional eficaz que permite a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad, en búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, La Libertad

### **Cuadro N° 01**

#### **Tiempo utilizado por COFOPRI para el saneamiento físico–legal del inmueble**

	<b>F</b>	<b>%</b>
Muy adecuado	80	80
Más o menos adecuado	20	20
Inadecuado	0	0
Muy inadecuado	0	0
Total	100	100

*Fuente: Encuesta a beneficiarios de COFOPRI*

### **Cuadro N° 02**

#### **Costo económico para el saneamiento físico-legal del inmueble**

	<b>F</b>	<b>%</b>
Muy adecuado	40	40
Más o menos adecuado	60	60
Inadecuado	0	0
Muy inadecuado	0	0
Total	100	100

*Fuente: Encuesta a beneficiarios de COFOPRI*

### **Cuadro N° 03**

#### **Requisitos o documentos exigidos por COFOPRI para el saneamiento físico–legal del inmueble**

	<b>F</b>	<b>%</b>
Muy adecuado	70	70
Más o menos adecuado	30	30
Inadecuado	0	0
Muy inadecuado	0	0
Total	100	100

*Fuente: Encuesta a beneficiarios de COFOPRI*

**Cuadro N° 04**

**Utilización del título de propiedad (Compra-ventas, Hipotecas, Independizaciones, Sucesiones, Declaraciones de fábrica, Rectificaciones y otros)**

	<b>F</b>	<b>%</b>
Si	45	45
No	55	55
Total	100	100

*Fuente: Encuesta a beneficiarios de COFOPRI*

**Cuadro N° 05**

**Utilización del título de propiedad del inmueble para acceder al crédito en el sistema financiero**

	<b>F</b>	<b>%</b>
Si	62	62
No	38	38
Total	100	100

*Fuente: Encuesta a beneficiarios de COFOPRI*

**CUADRO N° 06**

**Utilización del título de propiedad para constituir o formalizar sus micros o pequeñas empresas**

	<b>F</b>	<b>%</b>
Si	10	10
No	90	90
Total	100	100

*Fuente: Encuesta a beneficiarios de COFOPRI*



Huertas Cardenas, A.E. (2018). Análisis económico del derecho como sistema legal e institucional eficaz que permite a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad, en búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, La Libertad

### **Cuadro N° 07**

#### **Utilización de título de propiedad para gestionar instalación o construcción de servicios públicos**

	<b>F</b>	<b>%</b>
Si	71	71
No	29	29
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

*Fuente: Encuesta a beneficiarios de COFOPRI*

### **Cuadro N° 08**

#### **Motivo más importante de no haber accedido al título de propiedad, anterior a la reforma del D.Leg N. 803**

	<b>F</b>	<b>%</b>
Trámites engorrosos	60	60
Costos económicos	20	20
Tiempos transcurridos	10	10
Falta de orientación	05	05
Falta de requisitos de ley	05	05
Total	100	100

*Fuente: Encuesta a beneficiarios de COFOPRI*

**Cuadro N° 09**

**Consecuencias más desfavorables de no haber tenido título de propiedad, anterior a la reforma del D. Leg N° 803**

	<b>F</b>	<b>%</b>
Falta de créditos	31	31
No constitución de micro o pequeña empresa	08	08
No inversión en mejoras en el inmueble	41	41
Falta de gestiones para acceder a servicios públicos	05	05
Falta de alquiler total o parcial del inmueble	05	05
No realización de trámites notariales o judiciales	10	10
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

*Fuente: Encuesta a beneficiarios de COFOPRI*

**Cuadro N° 10**

**Con la obtención del título de propiedad dado por COFOPRI y registrado el inmueble se ha logrado su valorización patrimonial**

	<b>F</b>	<b>%</b>
Si	90	90
No	10	10
Total	100	100

*Fuente: Encuesta a beneficiarios de COFOPRI*

La reforma de los derechos de propiedad en el Perú mediante procesos de formalización en tanto deseo de crear un régimen único que revalorice la propiedad informal a través de su aceptación por la sociedad en su conjunto ha logrado, según la aplicación de cuestionario indicadores sociales, económicos y jurídicos importantes, para asegurar derechos de propiedad eficaces como se demuestra en el siguiente detalle:

**Aspectos sociales:**

- Un 29% de pobladores mediante título de propiedad otorgado han accedido para gestionar instalación o construcción de servicios públicos.
- Un 10 % de pobladores mediante título de propiedad han constituido o regularizado su situación legal de sus micro o pequeñas empresas sean de metal mecánica, calzado, ebanisterías o servicios, entre otros.

### **Aspectos económicos:**

- Un 62 % de los pobladores han accedido al sistema crediticio, la mayoría de ellos con créditos vigentes en sus pagos, constituyéndose en potenciales clientes para el sistema financiero.

### **Aspecto Jurídico:**

- Un 45% de los pobladores vienen utilizando con su título de propiedad el registro público para solicitar inscripciones de diversos actos jurídicos, obteniendo con ello la seguridad jurídica. (compra-venta, hipotecas, independizaciones, sucesiones, declaraciones de fábrica, rectificaciones y otros).
- Finalmente, se ha logrado una valorización patrimonial del inmueble como consecuencia de obtener el título de propiedad registrado a decir del 90% de los pobladores evidenciándose en que las inversiones en mejoras de sus inmuebles incluso en edificaciones de segundo y tercer piso, muchos de estos titulares han utilizado sus construcciones para generar rentas de alquiler como ingresos familiares, es decir el título de propiedad logró ser un activo económico para la mejora de la calidad de vida de millones de titulares de derechos de expectaticios de propiedad que antes no podían, producto del sistema legal e institucional ineficiente.

## **CONCLUSIONES**

Con el presente trabajo de investigación se ha determinado:

- 1.- En cuanto a nuestro objetivo general, sí es posible que el AED pueda generar un sistema legal e institucional eficaz que permita a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad en su búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, departamento de La Libertad a partir de **costos de transacción para acceder a la formalidad de la propiedad inmueble más bajos que mantención de la propiedad inmueble informal** y haciendo que el Estado y la Sociedad asuma los costos de internalización generados por las externalidades negativas de la propiedad inmueble informal, pero una vez obtenido el título de propiedad y ha sido positiva para todos.
- 2.- Con respecto al primer objetivo específico, se identificó como causa que se haya facilitado el crecimiento y subsistencia de la propiedad inmueble informal por el marco legal e institucional deficiente que han facilitado el crecimiento y subsistencia de la propiedad inmueble informal ya que desde 1961 se han dado más de cinco leyes específicas y se

ha creado más de once oficinas que no han logrado que miles de pobladores hayan podido acceder al reconocimiento y la seguridad jurídica de sus propiedades y que más bien se han constituido en incentivos para promover invasiones a la espera de que las autoridades reconozcan hechos consumados .

- 3.- En el segundo objetivo específico, se determinaron las categorías de la economía aplicada en el D. Leg. N° 803 a partir del fundamento del Análisis Económico del Derecho se encuentran: tener un óptimo paretiano adecuado para las partes, tener un modelo de análisis costo-beneficio adecuado para las partes, eliminar o reducir los costos de transacción para las partes e internalizar las externalidades para lograr la satisfacción de las partes, asegurando un sistema de transferencia de propiedad eficiente.
- 4.- En el tercer objetivo específico, se cuantificaron los indicadores de impacto social-económico en la aplicación del D. Leg. N° 803 en la población beneficiada de la provincia de Trujillo; dado en aspectos sociales, económicos y jurídicos como: acceso a servicios públicos de agua y desagüe, alumbrado eléctrico, telefonía fija y construcción de pistas y veredas, constitución o regularización de su situación legal de sus micro o pequeñas empresas, utilización del registro público para solicitar inscripciones de diversos actos jurídicos.
- 5.- El proceso de formalización mediante el D. Leg. N° 803 «*Ley de Acceso a la Propiedad*», ha evidenciado la capacidad del Estado para solucionar problemas sociales utilizando la metodología del análisis económico del derecho en la elaboración y aplicación de las normas, que desde una metodología hermenéutica y exegética no es suficiente para los operadores del derecho poder solucionar problemas sociales.

## REFERENCIAS

- Arevalo Leon, Julio. (1998) Derecho Registral Inmobiliario. Lima – Perú. Edit. Rodhas.
- Bullard Gonzales, Alfredo. (2003) Derecho y Economía. Lima – Perú. Edit. Palestra..
- Bullard Gonzales, Alfredo. (1996) Análisis Económico del Derecho. Lima – Perú. Edit. V.L.
- Cossio Díaz, Roemer. (1997). Derecho y Análisis Económico. México. Edit. Fondo de Cultura Económica.
- Gunther Gonzáles. (2000) Estudio Crítico de Legislación Inmobiliaria. Lima – Perú. Edit. Normas Legales. 2000.
- Hernando De Soto. (1988) El otro Sendero. Lima – Perú. Edit. El Barranco.

Huertas Cardenas, A.E. (2018). Análisis económico del derecho como sistema legal e institucional eficaz que permite a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad, en búsqueda de maximizar racionalmente sus satisfacciones y dejar la informalidad en la provincia de Trujillo, La Libertad

Hernando De Soto. (2000) El Misterio del Capital. Lima – Perú. Edit. El Comercio.

Matos Mar, José. (1986) Desborde Popular y Crisis del Estado. Lima – Perú. Edit. Instituto de Estudios Peruanos.

Mejía Tirado, Juan. (1985) La vivienda en la ciudad de Lima. Lima – Perú. Edit. Cinco.

Mercado Pacheco, Pedro. (1994) Análisis Económico del Derecho. Madrid – España. Edit. CEC.

Roemer, A., Andrés. (2000) Derecho y Economía. México. Edit. Fondo Cultura Económica.

Sierralta Ríos, Aníbal. (1996) Introducción a la Jus Economía..Lima – Perú. Edit. PUCP.

Pierluigi Chiassoni, (2013) Análisis Económico del Derecho. Lima – Perú. Edit. Palestra.

POSNER A. R (1996). Análisis Económico del Derecho. México. Edit. Fondo Cultura Económica

**Páginas de Internet:**

- [www.Cofopri.com](http://www.Cofopri.com)
- [www.ILD.com](http://www.ILD.com)
- [www.Sunarp.com](http://www.Sunarp.com)