Guía de Orientación Legal

Proyecto:
"Voluntarios para la Reconstrucción Sostenible tras el Terremoto de la Región de Ica - Perú"

UN Voluntarios
inspiración en acción

PROGRAMA DE VOLUNTARIOS DE LAS NACIONES UNIDAS
PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL DESARROLLO

PNUD Perú

PROGRAMA DE VOLUNTARIOS DE LAS NACIONES UNIDAS
PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL DESARROLLO

Guía de Orientación Legal
Equipo del Proyecto: "Voluntarios para la Reconstrucción Sostenible tras el Terremoto de la Región Ica- Perú"

Ilustraciones: Willy Zabarburú Goñaz
Diseño: Miriam De la Cruz Ramírez

Re-impresión - Octubre 2009
Tiraje: 500 ejemplares

Imprenta: Editorial ROEL S.A.C.
Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2009-11355

Lima, Perú

Módulo I:

Formalización de mi Vivienda

Módulo II:

Formalización de Organizaciones Sociales de Base (OSB)

Proyecto: Voluntarios para la Reconstrucción Sostenible
tras el Terremoto de la Región de Ica-Perú

Contenido

Introducción

Módulo I:
Formalización de Mi Vivienda

1. ¿Qué son los bienes?
   * Dinámica participativa (Anexo 1)

2. ¿Qué es la posesión?
   * Dinámica participativa (Anexo 2)

3. ¿Qué es el derecho a la propiedad?
   * Dinámica participativa (Anexo 3)

4. Beneficios de la propiedad formalizada.

5. Formalización de la propiedad inmueble (vivienda)

6. Actores que participan en la formalización

7. Problemas comunes que se presentan en la formalización y soluciones

   a. Casos tramitados ante COFOPRI
      - Conciliación
      - Prescripción adquisitiva

   b. Casos tramitados ante el Notario y/o vía judicial
      - Prescripción adquisitiva de dominio
      - Sucesión intestada

c. Casos tramitados ante Registros Públicos
- Inmatriculación
- Independización

d. Tracto Sucesivo
* Dinámica participativa (Anexo 4)

Módulo II:
Formalización de Organizaciones Sociales de Base

1. ¿Qué es una organización social de base (OSB)?

2. ¿A qué organizaciones se les considera como "OSB"?

3. Clases de formalización de OSB:
   a. Inscripción a nivel municipal
      a.1. Requisitos
      a.2. Trámite para la inscripción municipal de las OSBs
      a.3. Beneficios de Inscribir mi Organización en la Municipalidad

   b. Inscripción a nivel registral
      b.1. Requisitos para Inscripción en la SUNARP
      b.2. Beneficios de Inscribir mi Organización en la SUNARP

   * Dinámica participativa (Anexo 5)

Vocabulario

Anexos

Bibliografía

Introducción

El pasado sismo ocurrido el 15 de agosto del 2007 no sólo trajo como consecuencia la perdida de vidas humanas y cuantiosos daños materiales en las zonas afectadas del sur, sino que a la vez reflejó con mayor énfasis la problemática de la informalidad en la tenencia de las propiedades, lo que retrasó el proceso de la reconstrucción para la población, organismos del Estado, agentes cooperantes, ONG's, y otros.

Como consecuencia gran parte de la población desconoce qué hacer para sanear y formalizar debidamente su vivienda, lo que trae consigo inseguridad, informalidad, riesgo y pobreza.

Por otro lado cabe resaltar que la participación vecinal a través de las OSB (Organizaciones Sociales de Base) es un factor importante dentro del proceso de reconstrucción.

Es así que el Programa de Voluntarios de las Naciones Unidas, realiza una labor de transferencia de capacidades en temas específicos sobre ***Formalización de la Propiedad Inmueble, y Formalización de Organizaciones sociales de Base (OSB),*** que son de interés general, a fin de orientar e informar a las comunidades.

El presente ejemplar es una recopilación de información existente de diversas instituciones, que al igual que el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), han venido trabajando en pro de la reconstrucción del Sur. Asimismo, contiene aportes de los técnicos legales del Programa de Voluntarios de las Naciones Unidas VNU del proyecto Voluntarios para la Reconstrucción sostenible tras el terremoto de la Región de Ica-Perú.

Equipo de Técnicos Legales del Proyecto Voluntarios para la Reconstrucción Sostenible tras el Terremoto de la Región de Ica-Perú

Módulo I:
"Formalización de Mi Vivienda"

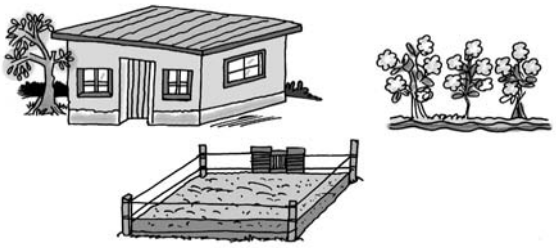
1. ¿Qué son los Bienes?[1]

Los bienes son cosas u objetos y se clasifican generalmente en: bienes muebles y bienes inmuebles.

Veamos cuáles son estos bienes y sus diferencias.

Bienes Muebles
Son aquellas cosas que SI se pueden trasladar de un lugar a otro.
Ejemplo: Los animales, una pala, los vehículos terrestres.

Bienes Inmuebles
Son aquellas cosas que NO se pueden trasladar de un lugar a otro.
Ejemplo: Una casa, una chacra, un terreno.



* Dinámica Participativa: ¿QUÉ SON LOS BIENES?"
Ver Sección Anexos – Anexo 1

1 Fuente: Manual "Mi Propiedad y Yo" Volumen I - Propiedad y Posesión, Pág. 7.

2. ¿Qué es la Posesión?[2]

Es tener un bien o una cosa con el fin de usarla, disfrutarla y conservarla para uno mismo.

Ejemplo: *En febrero del 2008, José alquiló una casa a María por lo que María se mudó con su familia a esa nueva casa a la cual le hicieron algunas modificaciones: ya que las paredes de la casa estaban sucias decidieron pintarla, utilizaron una de las habitaciones como depósito de herramientas. Asimismo, María y su familia hicieron una fiesta en la casa para celebrar el matrimonio de uno de sus hijos. ¿Puede María realizar todas estas actividades legalmente?*

La respuesta, es **SI**, porque María y su familia son poseedores de la casa y por lo tanto pueden usarla y disfrutarla.

2 Fuente: Manual "Mi Propiedad y Yo" Volumen I - Propiedad y Posesión, Pág. 15 y 16.

3. ¿Qué es el Derecho a la Propiedad?[3]

Es el derecho de usar, disfrutar y disponer, es decir, tener todos los derechos frente a otras personas sobre un bien como una vivienda, terreno o lote; siempre dentro de los límites de la ley.

Por ejemplo: *Juan es propietario de una casa, sólo él podrá decidir si vende su casa o la alquila.*

* Dinámica Participativa: ¿QUÉ ES LA PROPIEDAD?"

Ver Sección Anexos– Anexo 2.

DERECHOS DEL PROPIETARIO

a. USAR el bien

Es utilizar el bien para nuestros intereses, siempre y cuando no afecte las normas o vaya en contra de los derechos de otras personas.

Por ejemplo:
Jorge es propietario de una casa: podrá realizar fiestas, pero no debe poner el volumen de la música muy alta para no afectar a los vecinos.

b. DISFRUTAR del bien

Es el derecho de aprovechar los beneficios que origine el bien.

Por ejemplo:
María alquila su casa a Víctor, por un pago mensual de 300 nuevos soles. Aquí notamos que María esta recibiendo los frutos del alquiler de su casa, que en este caso es el pago mensual que recibe de Víctor.

c. DISPONER del bien u objeto.

El propietario puede decidir si vende, alquila un bien o incluso si lo cambia por otra cosa.

Por ejemplo:
Pedro es propietario de una casa, solo él podrá decidir si la vende, la alquila o la regala.

* Dinámica Participativa: "NOMBRES Y CONCEPTOS".

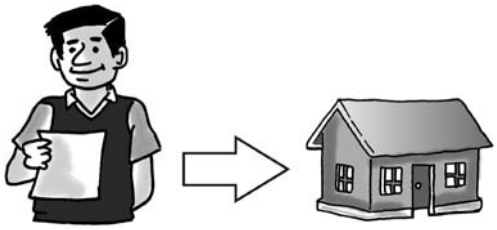
Ver Sección Anexos– Anexo 3.

3 Fuente: Manual "Mi Propiedad y Yo" Volumen I - Propiedad y Posesión, Pág. 10 al 13.

4. Beneficios de la Propiedad Formalizada[4]

A. SEGURIDAD JURÍDICA

El poblador está seguro de que la propiedad es suya y nadie se la puede quitar sin su consentimiento.



B. OPORTUNIDAD 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.

C. 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.

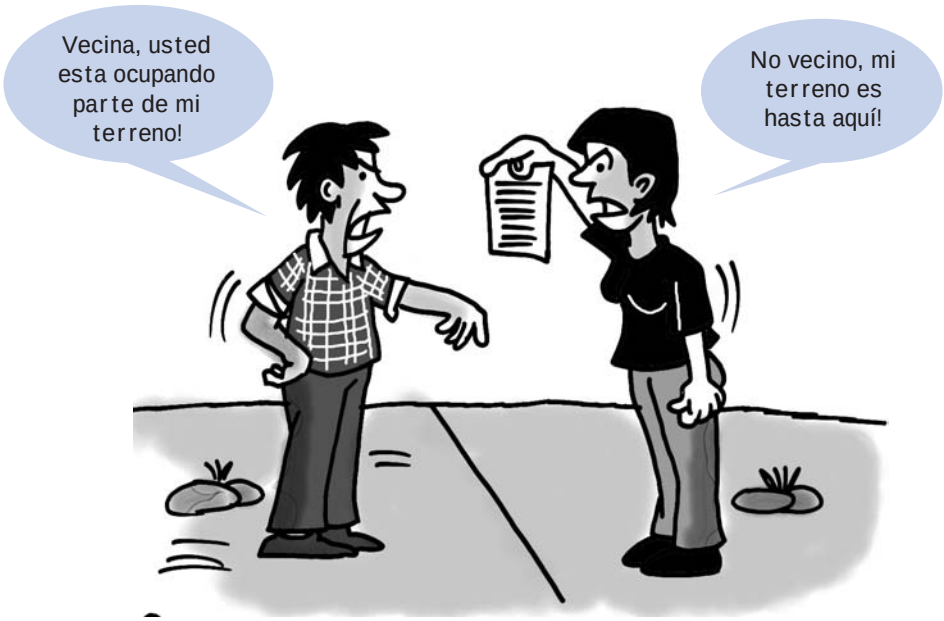
ANTES

DESPUÉS

4 Fuente: COFOPRI.

D. ELIMINACIÓN DE CONFLICTOS[5]

La formalización resuelve los problemas de límites entre los lotes de los pobladores y también soluciona los conflictos con otros asentamientos humanos.



5 Fuente: Manual "Mi Propiedad y Yo" Volumen I - Propiedad y Posesión, Pág. 21.

5. Formalización de la Propiedad Inmueble (Vivienda)

La formalización de la propiedad es tener tu propiedad en regla, es decir, que mediante diversos tramites legales cambies la situación informal de tu vivienda a través de las diversas instituciones, según sea el caso, como por ejemplo ante el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) o ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y/o notarias.

6. Actores que participan en la Formalización

- COFOPRI
- SUNARP
- Notarias
- Poder Judicial
- Municipalidad

7. Problemas comunes que se presentan en la Formalización y Soluciones

A. CASOS TRAMITADOS ANTE COFOPRI

Primer Caso:

En el centro poblado "Nueva Primavera" existen 220 familias asentadas en terrenos del Estado desde el año 1998 hasta la fecha y no cuentan con titulo de propiedad. Que pueden hacer para obtener su titulo?

Solución:

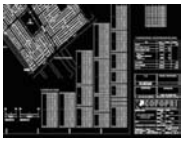
Los pobladores deberán solicitar a COFOPRI la formalización de sus viviendas, para lo cual deberán sujetarse al procedimiento establecido por ley.

Procedimiento Cofopri:

1. Presentación de Solicitud ante COFOPRI.

2. COFOPRI evaluará y realizara el cruce de información.

3. COFOPRI elaborará un informe de la evaluación.



4. COFOPRI elaborará y aprobará una Resolución y Planos que serán inscritos en Registros Públicos.

5. COFOPRI empadronará en cada vivienda del Centro Poblado.

6. COFOPRI calificará los documentos presentados.

7. Publicación de pobladores aptos para la Titulación. Se tiene el plazo de 5 días para presentar oposición.

8. Generación del TITULO DE PROPIEDAD (Registrado).

Fuente: Imágenes COFOPRI.

Segundo Caso:

"…tengo una vivienda que se encuentra en una zona de riesgo (márgenes del río, laderas de cerros, zonas de deslizamiento…)"

Solución: [6]

Aquí COFOPRI gestionará ante las Oficinas de Defensa Civil de los Gobiernos Regionales, a fin de que, previa evaluación de la zona, cumpla con informar sobre la situación y se haga las recomendaciones del caso. El informe es puesto en conocimiento de los ocupantes de la posesión informal.
Si dicho informe establece que la posesión informal se ubica en zona riesgosa, no procederá la formalización y se comunicará a los interesados que su expediente será archivado.

Recuerda:

Sólo procederá el saneamiento en las áreas que sean posibles.

Zona Riesgosa (Foto: fuente COFOPRI)

6 Fuente: COFOPRI.

Tercer Caso:

Pedro tiene una casa sobre un terreno que no es suyo y en donde vive hace varios años de manera pacífica en el centro poblado "Nueva Esperanza" formalizada por COFOPRI.

Solución: [7]

Los caminos legales para acceder al título de propiedad son:

La Conciliación
Es una forma de resolver los conflictos con la ayuda de un conciliador, y son las partes que voluntariamente buscan solucionar sus conflictos a través de un acuerdo. COFOPRI puede actuar GRATUITAMENTE como conciliador a solicitud de los propietarios u ocupantes del terreno, a fin de ayudarlos a llegar a un acuerdo negociado sobre la transferencia del predio, entre el propietario y los poseedores

Prescripción Adquisitiva
Si eres poseedor de manera pacífica sin que hayan habido actos de violencia, con una posesión continua, sin interrupciones por un plazo mínimo de diez (10) o más años en los cuales has ejercido la posesión de forma pública, reconocida por los vecinos y te has comportado como propietario; es decir has pagado la luz, el agua, has hecho mejoras, entonces podrás presentar una solicitud de certificado de antigüedad de posesión ante la Municipalidad para así solicitar la prescripción adquisitiva de tu vivienda.

SI HE TOMADO POSESIÓN DE UN TERRENO DE MANERA VIOLENTA (INVASION DE TERRENO) Cuando la posesión se tomó de manera violenta, la prescripción puede contarse desde que concluyeron los actos violentos. La prescripción adquisitiva de dominio NO es aplicable en casos donde esté demostrada la condición de arrendatario o cualquier otra modalidad contractual.

7 Fuente: COFOPRI.

Ejemplo: [8]

César es propietario de un terreno y sobre parte de dicho terreno se encuentra asentado el pueblo joven "José Carlos Mariategui", cuyos pobladores se encuentran en posesión del terreno por más de 10 años. Durante todo ese tiempo César no ha tratado de desalojarlos o les ha interpuesto juicio alguno. Para formalizarse los poseedores podrán iniciar el proceso de prescripción ante COFOPRI.

B. CASOS TRAMITADOS ANTE EL NOTARIO Y/O VÍA JUDICIAL

Primer Caso:

Carlos vive desde hace mas de 10 años en una casa que no es de su propiedad, la cual encontró desocupada y nadie hasta la fecha le ha reclamado la entrega de la casa.

Solución:

Carlos deberá iniciar un procedimiento notarial o judicial de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, que le permitirá adquirir la propiedad de su vivienda por el transcurso del tiempo, haciendo la inscripción en los Registros Públicos.

8 Fuente: Manual "Mi Propiedad y Yo" Volumen II. Prescripción Adquisitiva. Pag. 9.

El procedimiento puede ser por vía notarial o judicial y es el siguiente:

1. El solicitante, en este caso Carlos, debe presentar una solicitud ante un notario o una demanda ante un juez civil o de paz letrado, adjuntando todos los documentos que demuestren que ha vivido en el terreno por 10 años o más. Asimismo deberá de presentar no menos de 3 testigos (mayores de 25 años) quienes declararán que lo conocen y especificarán el tiempo que Carlos viene poseyendo la vivienda o el terreno.

2. El solicitante debe publicar un resumen de la solicitud o demanda con la orden del notario o juez, según sea el caso, en el diario Oficial El Peruano y un diario local, con intervalo de 3 días hábiles entre cada aviso. Asimismo, en la vía notarial el solicitante debe pedir a los Registros Públicos la anotación preventiva de la solicitud.

3. En ambos casos la entidad correspondiente notificará a los interesados y vecinos y colocará carteles en el inmueble en cuestión.

4. En la vía notarial transcurridos 25 días desde la última publicación, si no existe oposición el notario elevará a escritura pública la solicitud declarando adquirida la propiedad del bien inmueble por prescripción adquisitiva. Pudiendo el solicitante, en este caso Carlos, inscribir la Escritura publica ante los Registros Públicos.

5. En la vía judicial se continuará con el desarrollo del proceso judicial hasta emitir la sentencia correspondiente. En el caso que Carlos obtenga una sentencia favorable y definitiva, que declare la prescripción adquisitiva del inmueble a su favor, este podrá inscribir la sentencia en Registros Públicos, con lo cual se convierte en el nuevo propietario del bien inmueble.

Recuerda:

Si una tercera persona se opone contra tu trámite notarial de prescripción adquisitiva, el Notario dará por finalizado el trámite y te comunicará este hecho. En este caso tendrás derecho a solicitar la prescripción adquisitiva ante el Poder Judicial.

Otro ejemplo:[9] *En 1990 Ramón invadió un terreno, pasaron los meses y nadie le reclamó. Julia, que es abogada, le recomendó que debía seguir viviendo en ese mismo terreno por 10 años para que pueda sanear su propiedad, así fue que Ramón siguió viviendo en el terreno hasta el año 2000. Ese mismo año Ramón se acercó donde el juez de paz letrado cercano y tramitó su titulo de propiedad.*

Segundo Caso:

Carla es hija única, vive en una casa que le dejaron sus padres antes de morir, sin documento alguno; quiso venderla y no pudo ya que se encontraba registrada a nombre de sus padres. ¿Qué puede hacer?

Solución:

Carla deberá solicitar la Sucesión Intestada (declaratoria de herederos) de sus padres y lo podrá realizar ante el poder judicial o ante el Notario.

Cuando es por vía judicial, Carla deberá inscribir el resultado de la declaratoria en el Registro de Personas Naturales.

Cuando es por vía notarial, el Notario inscribirá el Acta notarial de la sucesión intestada en el Registro de Personas Naturales.

Luego de ello, Carla podrá inscribir la casa a su nombre en el Registro de Predios, ya que ha sido declarada heredera de los bienes de sus padres a través de la Sucesión Intestada. De esta manera Carla ahora podrá tener su Titulo de Propiedad.

9 Manual: Mi propiedad y Yo. Volumen 2. La prescripción adquisitiva de dominio. Pag. 11.

C. CASOS TRAMITADOS ANTE REGISTROS PÚBLICOS

Primer Caso:

Edgar tiene una escritura pública de compra-venta de su casa, la misma que compró en el año 1997, pero quien le vendió le dijo que la casa no se encontraba registrada en la SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos). Hace unos días fue a los Registros Públicos para ver si podía registrar su propiedad y le dijeron que sí podía inmatricular su propiedad porque su escritura pública tiene una antigüedad mayor a 5 años. Edgar no sabe lo que significa "inmatriculación", pero necesita inscribir su propiedad para adquirir un préstamo de dinero que servirá para el mejoramiento de su vivienda. ¿Qué tendrá que hacer?

Recuerda:

La Escritura Pública de Compra – Venta, es un documento público realizado por el Notario donde consta el acuerdo de voluntades tanto del vendedor como del comprador.

LA INMATRICULACIÓN[10] es la primera inscripción de la propiedad ante los Registros Públicos - SUNARP. Por lo tanto, si la propiedad ya se encuentra inscrita a nombre de otra persona NO procederá la inmatriculación.

PROCEDIMIENTO:

- Identificar la propiedad (describiendo su ubicación, áreas, linderos y medidas perimétricas) presentando planos y memoria descriptiva, para eso tienes que buscar un ingeniero colegiado inscrito en SUNARP, quien te orientará al respecto.

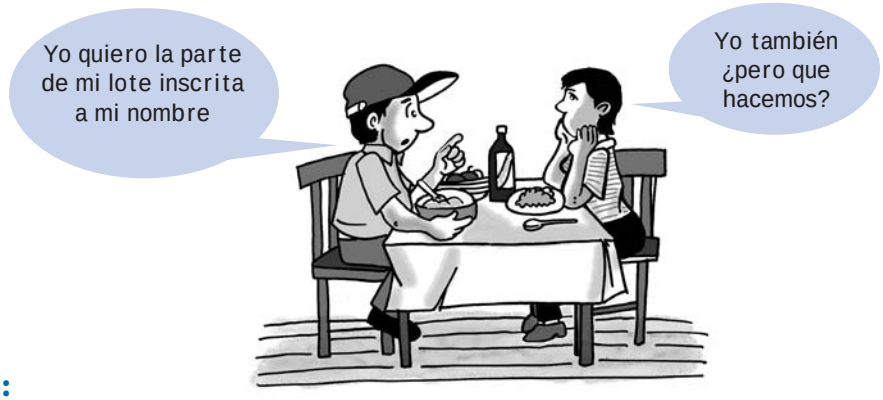
REQUISITOS:

- Acreditación de la propiedad con el titulo (escritura pública) mayor a los cinco años.
- Certificado negativo catastral.
- Informe de ingeniero verificador inscrito en SUNARP.

10 Fuente: Saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y registral.

Segundo Caso:

Cecilia y Pablo tienen inscrito en Registros Públicos un lote urbano de 200 metros cuadrados. Sin embargo físicamente se han divido el lote en 100 metros cuadrados para cada uno. ¿Qué pueden hacer para que cada uno tenga su titulo de propiedad?



Solución:

Cecilia y Pablo deberán seguir el trámite de INDEPENDIZACIÓN de su propiedad.

INDEPENDIZACIÓN[11], no es más que separar un lote que se encuentra dentro de otro de mayor extensión. Se le conoce también como subdivisión y se realiza ante la SUNARP con la finalidad de que cada uno de los lotes independizados cuente con su propia inscripción registral.

PROCEDIMIENTO:
- Identificar el bien (describiendo exactamente su ubicación, áreas, linderos y medidas perimétricas) presentando planos y memoria descriptiva de cada uno de los lotes que se independizan debidamente visados y aprobados por la Municipalidad donde se encuentre ubicado el lote; para eso tienes que buscar a un ingeniero que se encuentre autorizado por la SUNARP.

REQUISITOS:
- Resolución municipal que aprueba la independización
- Acreditación de la propiedad con titulo registrado ante SUNARP.
- Planos de subdivisión (autorizado por arquitecto o ingeniero civil).
- Certificado negativo catastral.

11 Fuente: Saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y registral.

Tercer Caso:

Gonzalo tiene una casa que esta inscrito en Registros Públicos y se la vende a Tania - quien no la inscribe ante los Registros Públicos (SUNARP), por no considerarlo necesario. Al tiempo Tania vende la casa a Alejandro, un comerciante, que por cierto, tiene interés en registrar su propiedad, pues desea hipotecarlo al banco para solicitar un préstamo y emprender un negocio. Le dicen que tiene que cumplir con el tracto sucesivo, sin saber siquiera que significa.

EL TRACTO SUCESIVO, no es más que las sucesivas transferencias de propiedades con posterioridad a la primera inscripción. De tal manera que el señor Alejandro podrá inscribir su propiedad, cuando se inscriba la compra – venta hecha entre Gonzalo y Tania, y así se cumple con el tracto sucesivo.

Orden de titulación por tracto sucesivo:	Gonzalo	1ra venta →	Tania	2da venta →	Alejandro

* Dinámica Participativa: "LAS INSTITUCIONES"

Ver Sección Anexos– Anexo 4.

Módulo II
Formalización de Organizaciones Sociales de Base

1. ¿Qué es una Organización Social de Base (OSB)?[1]

Es un grupo de personas que se agrupan para enfrentar sus problemas sociales, económicos y culturales a fin de mejorar sus condiciones de vida, contribuyendo a su desarrollo integral.

1-3 Fuente: Pagina web del Centro de la mujer peruana Flora Tristan.

2. ¿A qué organizaciones se les considera como "OSB"?[2]

De acuerdo al Decreto Supremo 041-2002 están comprendidas dentro de las organizaciones sociales de base las siguientes:

- Comedores Populares
- Comités de Vaso de Leche
- Clubes de Madres
- Todas aquellas organizaciones cuya actividad consista en el desarrollo de actividades de apoyo alimentario a la población de menor recurso.

3. Clases de formalización de OSB[3]

Existen dos clases:

a. La inscripción a nivel municipal

b. La inscripción a nivel registral

A. INSCRIPCIÓN A NIVEL MUNICIPAL

Consiste en registrar o inscribir la organización social en un libro o Registro Único de Organizaciones Sociales que tiene cada Municipio, también llamado RUOS, para lo cual la organización debe de cumplir con una serie de requisitos importantes.

¿Qué es el RUOS?[4]

Es el Registro Único de Organizaciones Sociales que tienen los gobiernos locales para inscribir a las organizaciones en un padrón o registro único con el propósito de fortalecer y promover la participación activa de los ciudadanos para lograr el desarrollo del distrito o comunidad.

PARA TENER EN CUENTA:
En el RUOS no sólo se pueden inscribir las OSBs sino también distintas organizaciones distritales como son:

- Organizaciones de vecinos (asociaciones de vivienda, de propietarios, juntas vecinales, comités vecinales, etc.)
- Organizaciones culturales y educativas
- Organizaciones juveniles
- Organizaciones deportivas
- Organizaciones de Profesionales
- Organizaciones Religiosas

a. 1. Requisitos para Inscripción Municipal

Previo a la inscripción la organización deberá de contar con:

- Un libro padrón que contendrá: El nombre y domicilio de la organización, fecha de admisión de sus integrantes, así como el cargo dirigencial en el caso de aquellas que ejerzan algún cargo.
- Un libro de Actas para las Asambleas generales.
- Un libro de Actas para las sesiones del Consejo Directivo.

4 Fuente: Taller de Capacitación: Consultor Johnny Munive Pizarro.

Recuerda:

Estos libros deberán de ser debidamente legalizados ante una Notaría.

Para su inscripción, las organizaciones deberán cumplir con presentar en copia simple y autenticada por fedatario municipal los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida al alcalde de la localidad.
- Copia del Acta de Constitución.
- Copia del Estatuto de Funcionamiento.
- Copia del Acta de Elección del Órgano Directivo.
- Padrón de integrantes, con número mínimo de quince integrantes.
- Copia de los DNIs de los miembros de la junta directiva.
- Croquis de ubicación del domicilio de la organización.

NO OLVIDEMOS QUE:
El Estatuto de Funcionamiento deberá de contener, entre otras cosas, la siguiente información:

- Nombre, duración y domicilio de la organización.
- Los fines u objetivos de la creación de la organización. (¿Para qué fue creada?)
- Funcionamiento interno de los órganos, quórum para la instalación y para tomar acuerdos.
- Derechos y deberes de los asociados.
- Condiciones de la admisión, renuncia y expulsión de los asociados.
- Requisitos para la modificación de estatutos.
- Normas que contemplen la disolución de la organización.
- Demás pactos que establezcan.

a.2. Trámite para la Inscripción Municipal de las OSBs:

MUNICIPALIDAD
MESA DE PARTES

1. La solicitud deberá presentarse por Mesa de Partes dirigida al alcalde de la municipalidad de la localidad donde se encuentra ubicada la organización.

2. La municipalidad realizará la calificación en un plazo no mayor de 10 días hábiles de haber recibido los expedientes.

ORGANIZACION SOCIAL DE BASE

3. En caso de que la documentación presentada contenga omisiones o deficiencias, la municipalidad dará a conocer las observaciones a la Organización Social. A su vez, la organización tendrá un plazo de 15 días hábiles para que efectúe la subsanación correspondiente.

4. Una vez que sea declarada como positiva la calificación, el funcionario responsable de la municipalidad emitirá el informe correspondiente al despacho de alcaldía para la expedición de la respectiva resolución de reconocimiento, autorizando su inscripción en el registro de Organizaciones Sociales.

a.3. Beneficios de Inscribir mi Organización en la Municipalidad

Permite participar en los espacios abiertos por la descentralización, como el Presupuesto Participativo. También permite:

- Ejercer derechos de participación ciudadana con mayor autoridad.
- Solicitar asesoría técnica y capacitación a la municipalidad.

B. INSCRIPCIÓN A NIVEL REGISTRAL

b.1. Requisitos para Inscripción en la SUNARP

Si es una primera inscripción que no se encuentra inscrita en el Registro de la Municipalidad, se tendrá que presentar lo siguiente:

- Formato de solicitud de inscripción debidamente llenado y firmado.
- Copia del documento de identidad del representante.
- Acta de la asamblea general de constitución.
- Acta de la aprobación del estatuto, adjuntando el texto completo del mismo.
- Acta de la elección del primer consejo directivo o junta directiva.
- Pago de derechos registrales por trámite documentario.

El trámite tiene una duración de 35 días.

Si se trata de una primera inscripción que ya se encuentra inscrita previamente en la municipalidad, adicionalmente a lo ya indicado, se deberá presentar lo siguiente:

- Copia autenticada de la resolución municipal que autoriza su registro.
- Una declaración jurada con firma legalizada señalando que los documentos presentados son de igual contenido que los que se presentaron al Registro de la municipalidad.

b.2. Beneficios de Inscribir mi Organización en la SUNARP

La inscripción de la organización en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) permite obtener diversos beneficios:

- Personería jurídica y publicidad registral.

- Seguridad jurídica.
- Tener un representante legal.
- Suscribir convenios con otras instituciones (participar en concursos de donaciones para proyectos con organizaciones nacionales o internacionales).
- Ser sujetos de créditos financieros (es decir, solicitar préstamos para proyectos a los bancos).

* Dinámica Participativa: "FORMALIZACIÓN DE UNA OSB".
Ver Sección Anexos– Anexo 5.

Vocabulario

Acta notarial.- Es el documento publico que contiene la narración de un hecho, elaborado por un notario a pedido de la parte interesada.

Contrato de compra-venta.- Documento que contiene acuerdo de voluntades de un vendedor y un comprador y el precio materia de la venta.
Sin embargo, para mayor seguridad y garantía es conveniente hacerlo por escrito e inscribirlo en Registros Públicos.

Certificado de Posesión.- Documento otorgado por la autoridad competente que acredita que la persona se encuentra viviendo en un determinado predio (vivienda).

COFOPRI.- Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal.

Copia Literal.- Es la copia total o parcial del texto de la partida o ficha registral original que contiene los sellos de seguridad de los Registros Públicos. Este documento puede ser pedido por cualquier persona.

Copia legalizada o copia autenticada.- Es la copia exacta del original cuya autenticidad ha sido verificada por la autoridad competente.

Días Hábiles.- Son los días laborales, es decir los comprendidos entre el lunes y el viernes de cada semana, excepto los feriados.

Escritura Pública.- Documento público que emite y registra un notario con la finalidad de certificar la autenticidad y legalidad de un contrato (documento privado o minuta).

Ficha Registral.- Documento de los Registros Públicos en el que se describe el predio, los linderos y se señala quien es su propietario.

Formalización de la propiedad.- Es proteger la propiedad mediante el cumplimiento de los requisitos legales. Ejemplo: inscribir la propiedad en Registros Públicos.

Herencia.- Es el conjunto de cosas, derechos y sus obligaciones que el difunto deja a sus herederos al momento de morir.
Herederos.- Son las personas que conforme a las normas o al testamento reciben las cosas, derechos y sus obligaciones que tenia el difunto.

Juez.- Persona que tiene autoridad y potestad para juzgar, conciliar personas en un pleito (por ejemplo: Juez de Paz) y/o emitir sentencia (por ejemplo: Juez de Paz Letrado o Juez de primera instancia).

Minuta.- Es el contrato suscrito entre los particulares, persona natural (Juan, Carla, etc.) o jurídica (creada por Ley) dirigida al Notario con la intervención de un abogado.

Notario.- Es el profesional del derecho (abogado) que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Su función también es la comprobación de hechos y tramitación de asuntos contenciosos (discutibles) previstos en la Ley.

Propiedad.- Es la facultad por medio de la cual, una persona puede usar, disponer, disfrutar y reclamar algo.

Posesión.- Es la tenencia de una cosa con la voluntad de conservarla para uno mismo o para otra persona.

Registros Públicos.- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Es la institución del Estado en la que las personas inscriben su propiedad, contratos, herencias, etc. con la finalidad de que dichas inscripciones puedan ser conocidas por todos.

RUOS.- Registro Único de Organizaciones Sociales.

Sucesión.- Cuando una persona muere, la propiedad de sus cosas, derechos y sus obligaciones se transfiere a sus herederos.

SUNARP.- Ver definición de Registros Públicos.

Sentencia.- Es la declaración oficial del juez mediante la cual pone fin a un juicio.

Título de Propiedad.- Es el documento con el cual se acredita la propiedad de una vivienda o terreno y en la que se describe la fecha y forma en que se adquirió, así como las características principales del inmueble o cualquier limitación a la titularidad o a las facultades de disposición de la misma.

Tracto Sucesivo.- Sucesivas transferencias del derecho de propiedad que se ejercita sobre una cosa, en este caso de la vivienda.

Anexos

Anexo 1
DINÁMICA PARTICIPATIVA

TEMA: "¿QUÉ SON LOS BIENES?"

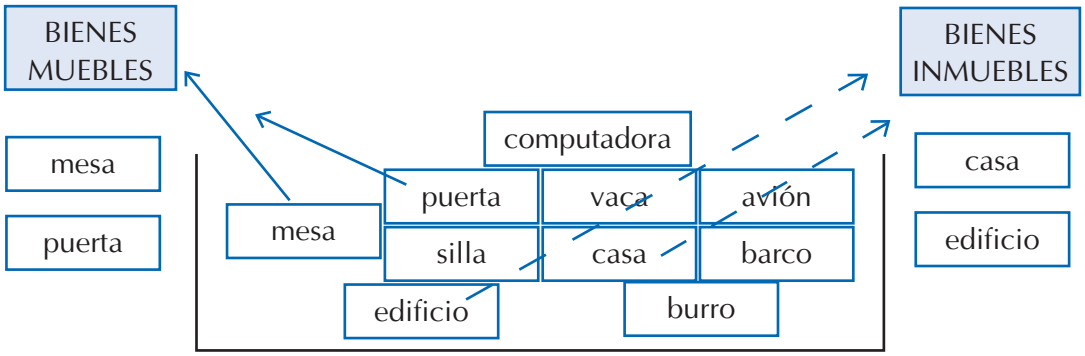
TÉCNICA: TARJETAS MOVILES

OBJETIVO: Inducir a la participación y captar la atención de los asistentes.

TIEMPO: 10 m.

MATERIALES:
Cartulina de colores
Plumones
Papelógrafos
Masking tape

DESARROLLO DE LA TÉCNICA:
Se pegaran 2 cartulinas, en una se escribirá BIENES MUEBLES y en otra BIENES INMUEBLES, luego se tendrá en una caja aparte, cartillas pequeñas con el nombre de distintos objetos, que podrán ser clasificados en muebles e inmuebles por los participantes. Los participantes pegaran cada cartilla en el lado correspondiente.



Anexo 2
DINÁMICA PARTICIPATIVA

TEMA: " QUÉ ES LA PROPIEDAD?"

TÉCNICA: LLUVIA DE IDEAS

OBJETIVO: Inducir a la participación y captar la atención de los asistentes sobre conceptos y temas de propiedad.

TIEMPO: 8 min.

MATERIALES:
Papelógrafos
Masking tape.
Plumones

DESARROLLO DE LA TÉCNICA:
Se pegará un papelógrafo y se preguntará al público asistente, ¿Alguien puede decirme lo que es propiedad? Según lo que el público va respondiendo, se plasmaran en el papelógrafo las ideas o conceptos que expresen.

Anexo 3
DINÁMICA PARTICIPATIVA

TEMA: "NOMBRES Y CONCEPTOS"

DEFINICIÓN:
La dinámica consiste en que los participantes unan las palabras con sus significados o conceptos.

OBJETIVOS:
Que, a manera de juego, los participantes se familiaricen y aprendan las palabras o conceptos que se les va a enseñar en el área legal a fin de que les sea más sencillo el aprendizaje de los términos legales.

TIEMPO: De 10 a 15 minutos

MATERIAL Y LUGAR A DESARROLLARSE:
Cartulinas de colores que contienen términos legales (una por cada término), cortadas y pegadas en las paredes.
Cartulinas cortadas y colocadas debajo de las sillas conteniendo el significado de dichos términos.

Nota: Pueden ser la cantidad de palabras y significados que crea conveniente el expositor pero es recomendable no usar más de ocho palabras.

Se desarrollará preferentemente en un salón amplio procurando que las sillas se encuentren a los lados y que quede el espacio de medio libre.

BIEN	POSESIÓN	PROPIEDAD
Es el objeto o cosa que puede ser mueble o inmueble.	Es la tenencia del bien o cosa para uno mismo.	Es el derecho de usar, disfrutar, disponer y tener potestades sobre un bien.

DESARROLLO:

1. Se divide a los participantes en tres grupos.
2. Se colocará en las paredes distintas palabras legales escritas en cartulina de colores, y se les indicará a los grupos que busquen significados escritos respecto a las palabras que se encuentran pegadas en la pared.
3. A continuación se les dirá que los significados de las palabras se encuentran debajo de las sillas y se les exigirá que sólo despeguen las cartulinas que contengan los significados correctos. Pueden llevar el significado al grupo para que los integrantes le puedan ayudar.
4. Ganará el grupo que coloque primero de forma correcta la palabra con el significado.

Anexo 4
DINÁMICA PARTICIPATIVA

TEMA: "LAS INSTITUCIONES"

DEFINICIÓN:
Consiste en que cada grupo introduzca los casos prácticos en las "urnas" que representan a los diferentes actores de la formalización.

OBJETIVOS:
Inducir a la participación y evaluar los conocimientos adquiridos.

TIEMPO ESTIMADO DE DURACIÓN:
De 20 a 25 minutos, dependiendo de la cantidad de casos.

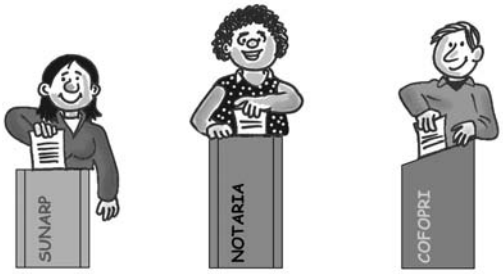
MATERIAL Y LUGAR A DESARROLLARSE:
Plumones, cajas de cartón previamente forradas de colores que representan las instituciones; así como hojas de colores con casos prácticos. Se desarrollará preferentemente en una sala amplia.

DESARROLLO:

1. Se divide a los participantes en tres grupos, a los cuales se les reparten hojas de colores (un color diferente por cada grupo) las cuales tienen información respecto a varios casos prácticos. Se darán tantas hojas como casos prácticos existan, los cuales siempre terminarán con la pregunta: "¿A qué institución deberá de recurrir?".

2. Se deberá de elegir a un representante el cual, después de llegar a un consenso dentro de su grupo de trabajo, deberá depositar en las "cajas" cada caso q crea le corresponda. Para el análisis y determinación de los casos se les dará alrededor de 10 minutos.

3. A continuación se expondrán los casos en la pizarra acrílica y se resolverán cada uno de ellos. Por último se abrirán las cajas y se determinará qué grupo acertó más. Ver ejemplo:



Anexo 5
DINÁMICA PARTICIPATIVA

TEMA: "FORMALIZACIÓN DE UNA OSB"

DINÁMICA: "EL MENU"

DEFINICIÓN:
Consiste en que los participantes identifiquen y ordenen los requisitos que necesitan las OSB para registrarse en la municipalidad y en los Registros Públicos y los sitúen en el lugar que corresponde.

OBJETIVOS:
Incentivar a la participación y evaluar los conocimientos adquiridos.

TIEMPO ESTIMADO DE DURACIÓN:
Un aproximado de 15 minutos.

MATERIAL Y LUGAR A DESARROLLARSE:
Cartulinas de colores cortadas, las cuales contendrán en cada una de ellas los requisitos que necesitan las OSB para inscribirse tanto en la Municipalidad como en la SUNARP. Se desarrollará preferentemente en una sala amplia.

DESARROLLO
1. Se divide a los participantes en dos grupos.
2. Se les dará dos papelógrafos a cada grupo, los cuales indicarán:

Para preparar un buen menú de OSB Munic, necesito:
1. …
2. …
3. …
4. …

Para preparar un buen menú de OSB Registral necesito:
1. …
2. …
3. …
4. …
5. …

3. Se les repartirá cartulinas con los diferentes requisito de ambas instituciones (todo mezclado), incluso se pondrán "requisitos" falsos los cuales deberán ignorar.
4. Luego de ello se les indicará que tendrán 7 minutos para que elaboren el menú que se está solicitando, poniendo y pegando los requisitos en el papelógrafo que corresponda.
5. Luego de transcurrido el tiempo indicado se les invitará a cada grupo a colocar su papelógrafo en la pizarra o pared y el "chef" (quien dirige la dinámica) deberá indicar qué menú está listo. Ganará el grupo que haya acertado con cada menú.

BIBLIOGRAFÍA

EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA JURISPRUDENCIA CIVIL Y REGISTRAL
Juan Carlos Esquivel Oviedo.
Colección: Gaceta Jurídica S.A.
Primera edición, febrero 2009.

GUÍA METODOLÓGICA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA GESTIÓN DE RIESGOS
Anna Zucchetti, Victoria Ramos, Marcos Alegre, Zenón Aguilar, Roberto Arroyo y Eric Tribut – UN-Hábitat, PNUD, MVCS.
Primera edición, abril 2008.

GUÍA MUNICIPAL 3 - MANEJO Y GESTIÓN DEL SUELO
UN-Hábitat. Editorial y gráfica EBRA eirl.
Abril 2008.

MANUAL PARA EL SANEAMIENTO LEGAL DE LA PROPIEDAD EN ZONA RURAL
Colección "Mi Propiedad y Yo".
Volumen 1: La propiedad y la posesión.
Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja (Equipo del Proyecto Capacitación Legal Gratuita sobre Saneamiento Legal en Pisco-Ica), Pontificia Universidad Católica.
Primera edición, marzo de 2009.

MANUAL PARA EL SANEAMIENTO LEGAL DE LA PROPIEDAD EN ZONA RURAL
Colección "Mi propiedad y Yo".
Volumen 2: La prescripción adquisitiva de dominio.
Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja (Equipo del Proyecto Capacitación Legal Gratuita sobre Saneamiento Legal en Pisco-Ica), Pontificia Universidad Católica.
Primera edición, marzo de 2009.

MANUAL PARA EL SANEAMIENTO LEGAL DE LA PROPIEDAD EN ZONA RURAL
Colección "Mi propiedad y Yo".
Volumen 3: El contrato de compra-venta.
Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja (Equipo del Proyecto Capacitación Legal Gratuita sobre Saneamiento Legal en Pisco-Ica), Pontificia Universidad Católica.
Primera edición, marzo de 2009.

MANUAL PARA EL SANEAMIENTO LEGAL DE LA PROPIEDAD EN ZONA RURAL
Colección "Mi propiedad y Yo".
Volumen 4: La sucesión o herencia.
Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja (Equipo del Proyecto Capacitación Legal Gratuita sobre Saneamiento Legal en Pisco-Ica), Pontificia Universidad Católica.
Primera edición, marzo de 2009.

MANUAL PARA EL SANEAMIENTO LEGAL DE LA PROPIEDAD EN ZONA RURAL
Colección "Mi propiedad y Yo".
Volumen 5: La desmembración de un terreno.
Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja (Equipo del Proyecto Capacitación Legal Gratuita sobre Saneamiento Legal en Pisco-Ica), Pontificia Universidad Católica.
Primera edición, marzo de 2009.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP
www.sunarp.gob.pe

Guía de Orientación Legal

Voluntarios para la Reconstrucción

Calle Los Cedros 269 San Isidro , Lima - Perú
Teléfono (511) 215 6969 Fax: (511) 421 2375
www.unv.org
www.pnud.org.pe