DOCUMENTO DE INVESTIGACIÓN

Titulación, Registro y Catastro del Sector Agrícola - Comentarios sobre la recientemente creada Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI

GUILLERMO GARCÍA MONTUFAR

Marzo de 1996

IPE INSTITUTO PERUANO DE ECONOMÍA

IPE INSTITUTO PERUANO DE ECONOMÍA

–DOCUMENTO DE INVESTIGACIÓN–

El Instituto Peruano de Economía (IPE) es una asociación civil de derecho privado y sin fines de lucro, cuyo objetivo es realizar estudios destinados a promover el desarrollo equilibrado y sostenido de la economía de mercado.

Los Estudios del IPE tiene por finalidad divulgar los trabajos realizados por profesionales de esta institución o encargados por ella a terceros, con el objetivo de aportar al debate de tópicos económicos relevantes y presentar nuevos enfoques en el análisis de los mismos. La difusión de los Estudios sólo intenta facilitar el intercambio de ideas y dar a conocer investigaciones, con carácter preliminar, para su discusión y comentarios.

La publicación de los Estudios no está sujeta a la aprobación previa de los miembros del Directorio del IPE. Tanto el contenido de los estudios como también los análisis y conclusiones que se desprenden de ellos, son de exclusiva responsabilidad de su(s) autor(es) y no reflejan necesariamente la opinión del Instituto ni de los miembros de su Directorio.

Titulación, Registro y Catastro del Sector Agrícola - Comentarios sobre la recientemente creada Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI

GUILLERMO GARCÍA MONTÚFAR

Marzo de 1996

Instituto Peruano de Economía © 2003
Amador Merino Reyna 460, Oficina 201
San Isidro, Lima 27, Perú
Teléfonos: (511) 442-0168, 442-0286
Fax: (511) 421-7393
Email: ipe@ipe.org.pe

Los estudios y documentos de trabajo del IPE pueden obtenerse en versión PDF en forma gratuita en la dirección electrónica: http://www.ipe.org.pe/publicaciones. Existe la posibilidad de solicitar una copia impresa a través del fax: (51 1) 421-2793 o del correo electrónico: ipe@ipe.org.pe

IPE Working Papers can be downloaded in PDF format free of charge from: http://www.ipe.org.pe. Printed versions can be ordered individually either by fax: (51 1) 421-2793 or by e-mail: ipe@ipe.org.pe

Prefacio

El presente documento contiene la opinión y las recomendaciones del Instituto Peruano de Economía sobre Titulación, Registro y Catastro del Sector Agrícola - Comentarios sobre la recientemente creada: Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI). Este estudio fue realizado dentro del marco del acuerdo de Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) y el Instituto Peruano de Economía (IPE) con los auspicios del Banco Mundial (IDF Grant N° 28844). El trabajo estuvo a cargo del Consultor Guillermo García Montúfar. Las opiniones y/o recomendaciones contenidas en este documento son de exclusiva responsabilidad de los técnicos y/o instituciones que participaron en este estudio, y no reflejan necesariamente la posición del Instituto Peruano de Economía.

COMENTARIOS DE LA SUPERINTENDENCIA DE REGISTROS PUBLICOS (SUNAT) SOBRE LA COFOPRI - COMISION DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL

AYUDA MEMORIA

Ref.: PROYECTO DE DECRETO LEGISLATIVO SOBRE PROMOCION DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL.

ES OBJETABLE QUE LOS TEMAS DE TITULACION Y REGISTRO SEAN MANEJADOS POR UNA MISMA INSTITUCION.

Las críticas que se hacen al actual proceso de titulación no justifican concentrar en una sola institución las funciones de titulación y registro. En primer lugar, tales críticas no alcanzan al proceso de registro, pues éste se efectúa actualmente en plazos muy cortos. En segundo lugar, la concentración de funciones atenta contra la independencia que debe existir para la calificación de la legalidad de los títulos. Es sencillo anticipar que, si la misma institución titula y registra, no existirá garantía alguna de que los títulos se valorarán con un criterio autónomo.

LOS TITULOS EXPEDIDOS Y REGISTRADOS POR LA MISMA INSTITUCION NO MERECERAN LA CONFIANZA DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS.

En el proyecto se prevé que la COFOPRI se encargará de ambas actividades en materia predial urbana. Esto significa una alteración sustancial de las condiciones en que se ha venido desarrollando la función registral -atribuida a entes especializados e independientes, organizados en el ámbito del Sistema Nacional de los Registros Públicos-. Frente a ello, es preciso anticipar que tales títulos inscritos no merecerán la confianza de las entidades de crédito. Esto se comprueba fácilmente si se considera la situación actual de desconfianza por parte de un número significativo de bancos respecto de los títulos inscritos en el Registro Predial, situación que se agravará si a partir de ahora es una sola la entidad que titule y registre.

DESMEMBRAMIENTO DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.

El traslado del Registro Predial Urbano al COFOPRI y la atribución a esta entidad de la función de integración del Registro de Propiedad Inmueble y el Registro Predial en un único registro de predios, que actualmente corresponde a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, constituye una quiebra del Sistema Nacional de los Registros Públicos a sólo un año y tres meses de dictada la Ley No. 26366 que la creó con sentido técnico.

No se ha tenido en cuenta que un proceso de integración en el marco de un sistema tiene por propósito reunir lo disperso y para ello es vital concentrar los distintos elementos a integrar. En este sentido, carece de toda justificación parcelar los componentes y atribuir la misma función integradora a instituciones distintas.

LAS INCONSTITUCIONALIDADES DEL PROYECTO.

-Exceso en el ejercicio de la delegación de facultades.

Hay un manifiesto exceso en el ejercicio de la autorización concedida por la Ley No. 26557. En efecto, ésta no autoriza la modificación de la Ley No. 26366 que creó la SUNARP y el Sistema Nacional de los Registros Públicos, salvo en cuanto sus normas tengan que ver con el tema del diseño y ejecución del programa nacional de formalización que incluye la adjudicación, saneamiento, titulación, habilitación urbana y registro de la propiedad predial de la población de menores recursos.

En tal sentido, son **inconstitucionales** la modificación de los artículos 13 y 17 de la Ley No. 26366 -que contempla el **artículo 34 del proyecto-**, así como la derogación del inciso b) del artículo 14 y segundo párrafo del artículo 15 -que contempla el **artículo 39 del proyecto-**.

También hay un exceso flagrante cuando el proyecto se ocupa de regular asuntos concernientes a los **predios rurales**, tema para el que no se ha recibido autorización, por lo que son **inconstitucionales** el **segundo párrafo del artículo 10 y el artículo 33 del proyecto**. **También** lo es la derogación de la Sétima Disposición Complementaria de la Ley No. 26366 en cuanto respecta a los predios rurales, que contempla el **artículo 39 del proyecto.**

-Otras inconstitucionalidades.

El **artículo 17 del proyecto** establece un sistema arbitral especial de la propiedad. Esta disposición se opone a la Constitución y al ordenamiento legal en vigencia. El presupuesto de la vía arbitral es la decisión voluntaria de las partes de someter sus diferencias a la decisión de los árbitros. El arbitraje forzoso atenta contra el derecho fundamental al juez natural, esto es a someter los conflictos a la decisión del Poder Judicial, reconocido incluso en instrumentos internacionales de los cuales es parte el Perú (artículos 10 de la Declaración Universal de Derechos Humanos y 8, inciso 1, de la Convención Americana de Derechos Humanos).

LOS RIESGOS DEL PROYECTO.

Además de los problemas originados por la concentración en una sola entidad de los temas de titulación y registro, el proyecto contiene otras normas que, sin duda, originarán dificultades muy serias.

-El **artículo 14** del proyecto consagra un sistema de inscripción basado en la presentación de una declaración jurada sujeta a las verificaciones posteriores de la Ley de Simplificación Administrativa. Esta norma suprime la firmeza e irrevocabilidad de los actos inscritos, pues basta que se compruebe la falsedad de la declaración jurada para que resulten nulos todos los actos derivados de ella. La seguridad jurídica será arrasada, pues no existirá ninguna para quien, por ejemplo, constituya gravámenes sobre un bien, pues su derecho quedará sin efecto como consecuencia

de la nulidad, violándose de esta manera los derechos adquiridos al amparo de la fe registral (artículo 2114 del Código Civil).

CUESTIONES COMPLEMENTARIAS.

Aun cuando está definida la inconstitucionalidad de los artículos 34, que modifica los artículos 13 y 17 de la Ley No. 26366, y 39 del proyecto, que deroga el inciso b) del artículo 14 y el segundo párrafo del artículo 15 de la Ley No. 26366, conviene ocuparse brevemente del contenido de tales modificaciones y derogaciones.

El propósito de la Ley No. 26366 fue establecer una Superintendencia que constituyera un organismo técnico de dirección del Sistema Nacional de los Registros Públicos. En tal sentido, se estimó necesario dotarla de un marco legal que asegurara la continuidad de las políticas y eliminara los riesgos de la inestabilidad en su conducción. Ello explica que los Superintendentes Nacional y Adjunto fueran designados por un período determinado -de cuatro años- y pudieran ser removidos del cargo sólo por incurrir en negligencia, incompetencia o inmoralidad. La modificación del artículo 13 de la Ley No. 26366 que plantea el proyecto suprime el plazo y las causas únicas de remoción, con lo que convierte el cargo en uno de carácter eminentemente político, sujeto a los vaivenes que naturalmente ello entraña.

La modificación del artículo 17 de la Ley No. 26366 tiene por objeto incorporar a un director más al directorio de la SUNARP -en representación del Ministerio que preside COFOPRI-. La modificación carece de sentido si se tiene en cuenta que la SUNARP no dependerá de la COFOPRI. Por el contrario, cada una desarrollará sus propias actividades. Siendo ello así, de haberse recibido facultad de legislar, debería haberse considerado que más bien ese representante se integre al directorio del Registro Predial.

El establecimiento del requisito del título de abogado para ser Superintendente y Superintendente Adjunto (artículos 14, inciso b), y 15, segundo párrafo, de la Ley No. 26366, cuya derogación se plantea) no ha sido casual. Ello se justifica plenamente por la naturaleza de la labor eminentemente técnico-jurídica a desarrollar. Ello lo confirma el hecho de que en países como Francia, España, Bélgica, Holanda, Italia, Argentina, Brasil y Chile, las más altas instancias registrales se encuentren encomendadas a abogados, los que indudablemente pueden auxiliarse por profesionales de otros campos.

AYUDA MEMORIA PROYECTO DE TITULACIÓN URBANA

OBJETIVO DEL PROGRAMA DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD

1. El Programa de Formalización considera a la propiedad como un instrumento para la lucha contra la pobreza y el desarrollo de la población de menores recursos. Sus objetivos son:

- Eliminar la situación legal discriminatoria que afecta a la mayoría que vive en pueblos jóvenes y urbanizaciones populares (*apartheid legal*).
- Incrementar el valor del principal activo de la mayoría de los peruanos.
- Abrir el acceso al crédito.
- Facilitar el acceso a los servicios de infraestructura (electricidad, agua, etc.).

IMPACTO DEL PROGRAMA

2. En los últimos 30 años los peruanos de menores recursos han dejado de consumir otros bienes para realizar un proceso de ahorro-inversión en sus viviendas (ladrillo, fierro y cemento) que alcanza los US$ 20,000 millones. Su importancia se evidencia cuando comparamos dicha cifra con otros ahorros e inversiones en el país: los depósitos en las AFP a la fecha ascienden a US$ 600 millones; la inversión extranjera es alrededor de US$ 4,750 millones; y, las captaciones del Sistema Bancario Nacional ascienden a US$ 9,000 millones.

3. No obstante su importancia, este ahorro-inversión de la gran mayoría de los peruanos constituye un "**capital dormido**" que el Gobierno ha decidido convertir en un "**capital activo**". Para ello, el Programa entregará títulos de propiedad registrados, transables en el mercado, que generarán:

- un incremento de la seguridad legal y valor de las viviendas.
- el acceso al crédito, empleando como garantía los títulos registrados.
- el acceso a los servicios de infraestructura básica (agua, electricidad). En la medida que actualmente la inversión privada internacional en dichos servicios representa 9 veces el monto de la inversión pública internacional, dicha inversión privada requiere de títulos registrados que permitan conocer a quién se va a prestar el servicio y garantizar su pago.

MECANISMOS PARA EJECUTAR EL PROGRAMA

4. Actualmente, para obtener un título de propiedad -que muchas veces no puede registrarse- un poblador de un pueblo joven tiene que recorrer 11 entidades burocráticas, de las cuáles solamente 2 son de nivel municipal e involucran 728 pasos administrativos. Así, el tiempo empleado para obtener un título toma de 6 a 20 años. Bajo tales condiciones resulta imposible titular y registrar a la mayoría de los peruanos, inclusive al 1'600,000 predios urbanos en todo el Perú (que representan más de 9'000,000 de personas) a que se ha comprometido el Gobierno.

5. Urge reemplazar esta "trocha" enmarañada de trámites por una "supercarretera" que permita titular y registrar todas las propiedades en el país con un nuevo sistema a cargo de una sola entidad responsable, que formalice la propiedad masivamente aprovechando economías de escala ya comprobadas, respetando los derechos de terceros pero eliminando colas y papeleos innecesarios, y utilizando mecanismos y brigadas de formalización pro-activas, es decir, que van a verificar la realidad en campo, no en el gabinete.

6. Para ello, se ha elaborado un proyecto de Decreto Legislativo denominado **LEY DE PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL**, que contiene 3 grandes temas:

A) Creación de una única entidad responsable: La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

- COFOPRI estará presidida por un Ministro de Estado y sus miembros serán designados por el Presidente de la República, a quién reportarán directamente (tipo COPRI). Una Gerencia General administrará el Programa Nacional.
- COFOPRI asumirá y reformará las competencias e instancias relacionadas con la formalización: identificación y calificación urbanística de los pueblos jóvenes, su saneamiento físico-legal, la habilitación urbana, la titulación y el registro de la propiedad.
- COFOPRI podrá contratar empresas privadas y organismos internacionales (no se creará nueva burocracia) para la formalización y la administración de recursos.

B) Creación de un nuevo procedimiento para regularizar lo ocurrido hasta el momento: El Programa de Formalización de la Propiedad

- Se iniciará en Lima y Callao y se extenderá paulatinamente al resto del país.
- Se traslada transitoriamente el Registro Predial a COFOPRI y se le vuelve a dotar de las funciones que le dieron la capacidad para registrar grandes volúmenes de títulos cuando constituyó uno de los componentes del sistema de formalización del primer Gobierno del Presidente Fujimori. El Registro Predial perdió éstas funciones al incorporarse a la SUNARP como un elemento registral aislado.
- Se complementa las funciones reasumidas por el Registro Predial con una reingeniería de los procedimientos de formalización, que incluye mecanismos que permiten:
    - ejecutar las actividades mediante economías de escala;
    - recibir los elementos probatorios de la propiedad de los sectores informales;
    - la creación paralela de un catastro que actualiza su información a la par que la información registral (catastro viviente);
    - complementar el registro de la propiedad con el registro de las empresas;
    - contar con una base geográfica computarizada para realizar rápidamente y a muy bajo costo transacciones sobre la propiedad;
    - la simplificación administrativa de los trámites, el empleo de formularios registrales en vez de escrituras y la participación de verificadores privados en lugar de notarios o funcionarios públicos;

- la realización de un trabajo de campo pro-activo, mediante brigadas que llevan la formalización a la población;
- La creación de mecanismos extrajudiciales como la prescripción adquisitiva administrativa para regularizar la pérdida del tracto sucesivo, un Sistema Arbitral Especial de la Propiedad, la incorporación de Registradores Especiales para obtener la información y antecedentes necesarios de los Registros Públicos tradicionales;

- En el caso de Lima, el Registro Predial mantiene su función de registrar predios rurales por estar totalmente integradas en él la parte urbana y rural.

C) Creación de un nuevo procedimiento para canalizar ordenadamente la demanda en el futuro: La Adjudicación de tierras para vivienda

- Se prohibe el nuevo "reconocimiento" de asentamientos humanos por invasión, dejando como fecha límite la prevista en la última ley (31-10-93). Se acaba con las "leyes parche", que fomentan expectativas para los invasores.
- Como desincentivo a las invasiones se prevé que no se adjudicará a los invasores los terrenos que están poseyendo ni tampoco terrenos privados.
- Se crea un Padrón de Solicitantes de terrenos para vivienda que será la base para asignar los terrenos en los programas de adjudicación.
- Se elaborará un Inventario de Tierras eriazas del Estado disponibles, sobre la base de las Áreas de Expansión Urbana que determinen las municipalidades coordinando con todas las entidades involucradas (INC, Capitanías, etc);
- Sobre ese inventario, se diseñarán los programas de adjudicación de predios que permitirán un crecimiento ordenado de la ciudad.

7. Más adelante, se dictará un segundo Decreto Legislativo que complemente este primero, creando **el marco legal que facilite el acceso al crédito y a la infraestructura**

- La formalización garantizará: la eliminación de los problemas referidos a la identificación y residencia de los clientes del crédito y los servicios de infraestructura; permitirá implementar sistemas de cobranzas masivas, calificar a los deudores y facilitar el cobro de deudas; y, posibilitará que las entidades que financian a los sectores de menores recursos puedan securitizar y acceder al redescuento en mercados de crédito secundario, especialmente los internacionales, con la finalidad de canalizar los fondos crediticios necesarios para dicha población.
- Se implementarán los mecanismos de garantía de dichos servicios.
- Se crearán los instrumentos legales que permitan que las hipotecas puedan ser colocadas en mercados internacionales, permitiendo el acceso a mayores fuentes de financiamiento.
- Para obtener el crédito internacional se establecerán los incentivos para la inversión de recursos privados y públicos en el suministro de energía y otros servicios a sectores urbanos.

RESPUESTA A AYUDA MEMORIA SOBRE DECRETO LEGISLATIVO REFERIDO A LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL

1) UNA MISMA ENTIDAD QUE TITULE Y REGISTRE: Se sostiene que "es objetable que los temas de titulación y registro sean manejados por una misma institución", en virtud de que la concentración de funciones atenta contra la independencia para calificar la legalidad de los títulos al momento de registrarlos. Además, que las críticas a la titulación no alcanzan al proceso de registro porque actualmente éste es muy rápido.

a) **Es falso que se afecte la independencia de la calificación registral**, ya que:

- COFOPRI mantiene la titulación y el registro de los predios como dos acciones separadas y diferenciadas pero bajo una única entidad responsable que las coordina para que la formalización de la propiedad sea integral, es decir, que siempre concluya con un título registrado.
- En COFOPRI, quien registra es un funcionario público (registrador), con autonomía y responsabilidades civiles y penales específicas sobre las calificaciones e inscripciones que realiza. Quienes titulan son personas distintas al registrador, que se encargan del saneamiento previo de la propiedad.
- La propia Ley 26366, de Creación de la SUNARP, confería a dicha entidad, además de la dirección de los Registros Públicos, la potestad de contratar servicios para la titulación de predios en pueblos jóvenes, urbanizaciones populares y predios rústicos (art.17 y Octava Disposición Complementaria). Nadie, ni el mismo Superintendente, objetó nunca la independencia de los registradores por ello.

b) **Registrar predios en el Registro de la Propiedad Inmueble sigue siendo:**

- Oneroso: cobran en función de porcentajes y no de servicios, y obligan a la intervención de notarios (Esto eleva los costos para el usuario y hace, como sostienen informes del BID y del Banco Mundial, que una hipoteca le cueste 100 veces más que en el Registro Predial).
- Complejo: piden muchos requisitos y sólo aceptan documentos formalistas (como escrituras públicas).
- Dilatado: para agilizar el proceso, hay que contar con todos los requisitos presentados de una manera específica, sin considerar que la dificultad proviene justamente de conseguir los requisitos solicitados (escrituras, visaciones, juegos de planos, etc.).
- Pese a la nueva imagen que la SUNARP quiere proyectar, los trámites en el Registro de la Propiedad Inmueble no se han agilizado, salvo que se hagan a través de las notarías o convenios con los bancos, que tienen canales preferenciales. No en vano, el plazo para la calificación registral se ha ampliado de 30 a 60 días.

2) ACEPTACIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS: Se sostiene que "los títulos expedidos y registrados por la misma institución no merecerán la confianza de las entidades financieras" porque se rompe el sistema tradicional de asignar el registro a una entidad especializada, y que esa desconfianza ya viene produciéndose con los títulos inscritos en el Registro Predial.

Aquí hay un **profundo desconocimiento y una falta de visión integral de la situación de la propiedad en el país**:

- Lo que COFOPRI busca solucionar es justamente la dispersión del proceso de formalización de la propiedad en 14 entidades, que lo único que ha logrado es que el 50% de las viviendas en el Perú no cuenten con un título debidamente registrado y que ninguna entidad sea finalmente responsable de ello.

- El Registro Predial goza de la confianza de las entidades crediticias, lo que se traduce en los convenios de servicios que ha celebrado con bancos (Wiese, de Comercio), intermediarios financieros (Instituto Rural Valle Grande, Central de Cooperativas de Cañete, Central Cañete, Caja Rural de Ahorro y Crédito, Desmotadora La Colca S.A., etc.), empresas de crédito de consumo (Orión, Karpa) y otros, y en la constitución, en sus pocos años de vida, de más de 3,500 hipotecas que garantizan créditos por US$ 17.5 millones (ver Anexo), dirigidos a pobladores que antes no podían acceder al crédito formal.

3) DESMEMBRAMIENTO DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (POR TRASLADO DEL REGISTRO PREDIAL A COFOPRI): Se sostiene que dicho sistema fue creado para integrar a los registros dispersos y carece de justificación parcelar los componentes y atribuir la misma función integradora a instituciones distintas.

La función de COFOPRI es regularizar la propiedad urbana informal con la finalidad de incorporar al mercado un capital "dormido" de más de US$ 20,000 millones (en viviendas) y dar a los pobres un instrumento de desarrollo que les facilite el acceso al crédito y a la infraestructura de servicios básicos; y para ello, requiere incorporar en su programa al Registro Predial. Dicho objetivo político justifica plenamente el traslado. No obstante, también técnica y operativamente, el traslado del Registro Predial es necesario para que su implementación a nivel nacional se haga de acuerdo a las zonas prioritarias que vaya definiendo el Programa de Formalización. Una doble dependencia de su personal (a COFOPRI y a la SUNARP), atentaría contra los principios de una buena administración.

De otro lado, la transferencia es una medida temporal y para responder a una situación crítica pero concreta; al finalizar el Programa de Formalización, COFOPRI se disolverá y transferirá el Registro de Predios (moderno y actualizado) al Sistema Nacional de los Registros Públicos. Finalmente, la transferencia del Registro Predial y su posterior integración con el Registro de la Propiedad Inmueble, sólo afecta a 2 de los 26 registros que corresponden a la SUNARP y que debe integrar y modernizar.

4) SUPUESTAS INCONSTITUCIONALIDADES DEL DEC. LEGISLATIVO:

a) Se sostiene que hay **exceso en el ejercicio de la delegación de facultades** porque, siendo sólo para formalización de predios urbanos, no autoriza a la modificación de la Ley de Creación de la SUNARP en lo referido a: introducir un director en la SUNARP nombrado por COFOPRI; hacer que el cargo de Superintendente sea de confianza; eliminar el requisito de ser abogado con años de ejercicio para ser Superintendente o Superintendente Adjunto; separar los Registros Prediales Rurales; e, inscribir la prenda agrícola en el Registro Predial de Lima.

a.1) **No hay exceso ni inconstitucionalidad**, porque:

- La Ley 26557 ha delegado en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar sobre el saneamiento físico-legal de los asentamientos humanos mediante "... la reforma de las competencias, de las entidades públicas y de los procedimientos relacionados con la formalización de la propiedad en todas sus etapas...", así como sobre un organismo especializado encargado de ejecutar un programa nacional de formalización que incluya "... el registro de la propiedad predial de la población de menores recursos". Como se aprecia claramente, sobre todo en este último punto, hay una habilitación legal para modificar cualquier registro y procedimiento registral vinculado a la propiedad predial en general.
- De otro lado, la Octava Disposición Transitoria de la Ley de Presupuesto para 1996 (No.26553), confiere al Poder Ejecutivo facultades para llevar a cabo un proceso de modernización integral en la organización de las entidades que lo conforman, pudiendo legislar "... en materias de reorganización, modificación de sistemas administrativos en general, asignación y ejecución de funciones, derivados de las leyes sectoriales que regulan dichas entidades. ". Es decir, aún en el supuesto negado de un exceso en la delegación de facultades de la Ley 26557, el Poder Ejecutivo se encuentra plenamente facultado para modificar la Ley de Creación de la SUNARP, en virtud de la Ley Anual de Presupuesto.

a.2) La **razón técnica** para hacer las modificaciones cuestionadas es la siguiente:

- Un director de la SUNARP nombrado por COFOPRI: la relación de COFOPRI con los Registros Públicos será muy estrecha. Por ejemplo, para evitar duplicidad de inscripciones, el Registro Predial (en COFOPRI) requiere que el Registro de la Propiedad Inmueble le traslade los antecedentes registrales de los predios que va a inscribir; también necesita verificar la representación de asociaciones y cooperativas inscritas en el Registro de Personas Jurídicas; debe coordinar que la integración de los registros de predios sea compatible con la integración que la SUNARP haga de los demás registros. La razón, pues, es evitar que los funcionarios de esa entidad pongan "piedras en el camino" del Programa de Formalización y facilitar las coordinaciones necesarias.
- Eliminación de la necesidad que el Superintendente Nacional y el Adjunto sean abogados: es comprensible que los registradores sean abogados porque la función registral implica una calificación de la legalidad de los actos inscribibles. Pero no hay razón para que quienes administran, dirigen y planifican el desarrollo de los Registros Públicos sean abogados. Bien podrían ser ingenieros, administradores o

especialistas en integración de sistemas como ocurre en Canadá y Suecia entre otros, lo importante es que las personas elegidas sean capaces de gerenciar eficientemente la institución, no que pertenezcan a una profesión específica.

- Convertir el cargo de Superintendente en un cargo de confianza: No hay razón para que el Superintendente, al igual que los demás funcionarios públicos, no pueda ser sustituido por el Presidente de la República durante 4 años. La inamovilidad en un cargo público sólo se justifica cuando hay intereses del propio Gobierno que podrían ser contradictorios con los que la institución proteje; por ejemplo, el Banco Central de Reserva o el Superintendente de Banca y Seguros, pero ello no ocurre ni remotamente con el manejo de los Registros Públicos. La estabilidad y continuidad de las políticas de la SUNARP debe depender de sus resultados, no de una protección a su conductor dada por ley.
- Separar los Registros Prediales Rurales: responde al ámbito de aplicación del Programa Nacional de Formalización, que se limita al área urbana. Salvo Lima, en que el Registro Predial ya existe y operativamente es indivisible la parte urbana de la rural, en el resto del país deben crearse separados por responder a entidades distintas.
- La inscripción de la prenda agrícola en el Registro Predial de Lima: ello se debe a que su base geográfica permite inscribir la cosecha o los activos de un predio en su misma partida, asegurando a los acreedores que esos bienes no han sido prendados a otras personas, como suele ocurrir en el Registro de Prendas de la SUNARP.

b) Se sostiene que el **sistema arbitral** creado es forzoso y por eso atenta contra la Constitución y el ordenamiento legal vigente que establecen que la vía arbitral es voluntaria (se atenta contra "el derecho fundamental al juez natural").

Esto no es inconstitucional ni ilegal, porque:

- No se atenta contra "el derecho fundamental al juez natural", ya que la Constitución Política reconoce (artículo 139 inciso 1) al arbitraje y a la jurisdicción militar como únicas jurisdicciones independientes del Poder Judicial.
- La Constitución no señala si el arbitraje debe ser voluntario u obligatorio, por lo que corresponde a las leyes disponerlo para casos específicos o de manera genérica.
- Lo que sí se está modificando es una parte de la Ley General de Arbitraje vigente, al establecer un arbitraje "obligatorio" para los futuros conflictos que se encuentren bajo el ámbito geográfico del Programa de Formalización de la Propiedad (no incluye los derivados de invasiones en terrenos privados ni los procesos en trámite ante el Poder Judicial). La obligatoriedad es relativa, ya que se establece que el sometimiento al Programa de Formalización implica la aceptación del sistema arbitral. Se trata, pues, de una modificación parcial de una ley por otra ley posterior, lo cual es perfectamente legal y constitucional.

5) SUPUESTOS RIESGOS DEL PROYECTO: Se sostiene que existe una inscripción sobre la base de declaraciones juradas que pueden declararse luego nulas, lo que atenta contra la "seguridad jurídica" (artículo 14 del D.Leg.).

Tal afirmación revela **ignorancia de la realidad y una presentación tendenciosamente negativa** del proceso:

- Ninguna inscripción se hace sobre la base de declaraciones juradas. El artículo 14 obliga a la presentación del documento original que obra en poder del interesado y que no puede ser legalizado porque la entidad crediticia está en liquidación y sus funcionarios han desaparecido, hecho común de las décadas anteriores y que impide la formalización de la propiedad de quienes compraron o construyeron con préstamos de esas entidades y carecen de toda "seguridad jurídica".
- No es una regularización para cualquier supuesto, sino exclusivamente de las entidades estatales y crediticias en liquidación.
- La Ley de Simplificación Administrativa no sólo establece controles posteriores, también previos. La razón para adjuntar al documento original la declaración jurada del interesado, es que si miente, el delito penal y la infracción adminstrativa se constituyan y sancionen antes de producirse cualquier inscripción, por lo que no se afectaría la "seguridad jurídica" de nadie.
- Finalmente, tratándose de un proceso de regularización masivo, no es un contrato sino cientos de contratos similares de beneficiarios los que se regularizan a la vez. Es muy difícil, por lo tanto, que cientos de familias falsifiquen las mismas firmas.

Las CUESTIONES COMPLEMENTARIAS han sido respondidas en el muneral 4.a.2), como razones técnicas para las modificaciones a la Ley de la SUNARP.

cofopri.doc

COFOPRI Y EL REGISTRO PREDIAL CREAN CONDICIONES SEGURAS Y ATRACTIVAS PARA GARANTIZAR CRÉDITOS OTORGADOS POR LAS INSTITUCIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

I. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL:

Los pobladores de pueblos jóvenes y urbanizaciones populares han construido viviendas por un valor aprox. de US$ 20,000 millones, pero sus predios carecen de títulos de propiedad debidamente registrados que permitan incorporar ese capital al mercado, como garantía hipotecaria de un préstamo. En el área urbana, se estima que más del 50% de los predios carece de títulos registrados y en el área rural puede llegar cerca al 90%.

Para revertir esa situación, se creó el Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares (D. Legs. 495 y 496) y posteriormente se amplió su ámbito a los Predios Rurales (D. Leg. 667). Finalmente, en 1994, la Ley de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Ley No.26366), extrae el Registro Predial del Ministerio de Vivienda y lo incorpora a su organización.

Las leyes del Registro Predial permitieron el establecimiento de planes piloto de titulación y registro que -a criterio del Banco Mundial, el BID y otros organismos internacionales-, lograron formalizar plenamente la propiedad de miles de personas a un costo muy inferior al de otros proyectos internacionales y a los cobrados por los Registros Públicos tradicionales.

En sus cinco años de funcionamiento, y con un presupuesto reducido, el Registro Predial ha logrado registrar más de 270,000 predios urbanos y rurales. Asimismo, la seguridad en la constitución de las hipotecas (no hay un sólo reclamo judicial), su celeridad (1 día) y su bajo costo para el usuario debido a la simplificación y automatización de su proceso (US$ 20), le han permitido gozar de la confianza de entidades crediticias. Dicha confianza se traduce en los convenios de servicios que ha celebrado con bancos (Wiese, de Comercio), intermediarios financieros (Instituto Rural Valle Grande, Central de Cooperativas de Cañete, Central Cañete, Caja Rural de Ahorro y Crédito, Desmotadora La Colca S.A., etc.), empresas de crédito de consumo (Orión, Karpa) y otros, así como en la constitución, en sus pocos años de vida, de más de 3,500 hipotecas que garantizan créditos por US$ 17.5 millones (ver Anexos), dirigidos a pobladores que antes no podían acceder al crédito formal.

El Gobierno, a través del Programa Nacional de Formalización de la Propiedad busca incorporar al mercado esos US$ 20,000 millones, y para ello, ha creado COFOPRI y está repotenciando el Registro Predial y los mecanismos legales e institucionales que aseguran la confiabilidad, certeza y validez de los derechos de propiedad definidos y registrados, así como de las transacciones que respecto de ellos efectúen los terceros.

II. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA COFOPRI Y DEL REGISTRO PREDIAL, VINCULADAS A LA SEGURIDAD QUE OTORGA:

1) La información sobre los derechos que inscribe así como los actos relativos a ellos, se encuentra en un registro público, el Registro Predial (RP), que por ley brinda todas las protecciones que la legislación confiere al Registro de la Propiedad Inmueble (RPI). Los actos registrados en el RP, por tanto, tienen exactamente la misma validez jurídica que si hubieran sido registrados en el RPI y, por su base geográfica y sistema computarizado, mayor exactitud.

2) Se apoya en una base geográfica (catastral) computarizada que permite identificar plenamente los predios, por lo que no puede producirse duplicidad de inscripciones (derechos incompatibles) ni yuxtaposiciones de áreas, linderos o hipotecas sobre un mismo inmueble. Se trata de un sistema tanto de folio real como personal, que detecta automáticamente estos errores. El RPI, por ejemplo, no puede informar acerca de quién es el propietario de un determinado predio, ni si tal o cual inmueble se encuentra inscrito o no; lo único que puede informar es qué propiedades tiene determinada persona y cómo las ha afectado. La carencia de una base catastral ha dado lugar en el RPI a la coexistencia de propietarios distintos con derecho inscrito sobre el mismo predio, que lo han hipotecado paralelamente.

3) Cuenta con un sistema computarizado que facilita el acceso a la información y, a diferencia de los tomos o fichas del RPI, asegura la documentación y almacenamiento del derecho perfectamente saneado, evitando deterioros, pérdidas o dilatación del proceso.

4) El sistema computarizado permite la unificación de copias literales y certificados de gravámenes en un mismo documento y su expedición en mimutos. Además, facilita el acceso de más usuarios a la información al mismo tiempo, vía terminales de consulta e incluso, a través de un modem, estudiar directamente las partidas registrales desde oficinas bancarias o estudios privados.

5) Las inscripciones de las Reservas de Prioridad (bloqueo), pueden efectuarse el mismo día entregando al usuario copia de los asientos respectivos.

6) El RP cuenta con una base de datos sobre predios y propietarios que, unida a la priorización y avance de los programas de formalización de COFOPRI, constituye importante información que puede ser proporcionada a los interesados para diseñar estrategias de identificación y captación de nuevos clientes con productos financieros "a la medida".

   Las campañas de formalización masiva de COFOPRI permitirían a las instituciones bancarias trabajar conjuntamente con dicha entidad para entrar a ofrecer préstamos, calificar clientes y constituir hipotecas también masivamente, aprovechando las economías de escala que se producen en estos procesos.

7) Concordante con el marco legal tradicional, el RP es un registro declarativo; es decir, no es obligatorio ni constitutivo. No obstante, el D.Leg. establece que la primera inscripción de un predio cuyo derecho de propiedad ha sido saneado a través del Programa de Formalización, es inamovible; es decir, en esa primera inscripción se asemeja a un sistema constitutivo, lo que da gran solidez y seguridad jurídica a las garantías y transferencias posteriores.

8) De acuerdo a la normatividad del RP, para estar amparados por la fé registral, el interesado sólo tiene que revisar los derechos que emanan de los asientos registrales; es decir, a diferencia de lo que ocurre en el RPI, no hay que estudiar todos los documentos archivados en el propio Registro, en el Registro de Mandatos o en otros que formen parte del Sistema Nacional de los Registros Públicos. Esto permite que el estudio de títulos que efectúan los bancos u otros interesados se vuelva más rápido, barato y menos expuesto a errores.

9) Reemplaza requisitos innecesarios o costosos como las escrituras públicas, por mecanismos más baratos, como formularios registrales suscritos por notarios o abogados que dan fe pública del contenido de los mismos y brindan igual seguridad a los actos registrados.

   Además, cuenta con un Índice de Verificadores en el que se registran (previa fianza) los notarios, abogados e ingenieros que actúan como tales y que se responsabilizan no sólo por la legalidad del acto (como el notario en la escritura pública) sino también por la veracidad de su contenido.

10) Contiene mecanismos muy severos de migración de la información del RPI al RP, por lo que no pueden presentarse inscripciones sobre un mismo predio en ambos registros.

11) Cuenta con mecanismos de coordinación con los demás Registros Públicos, a fin de verificar la representación de los titulares de los predios.

12) Permite la inscripción de los predios o parcelas que no se encuentran en litigio dentro de un asentamiento humano, cooperativa agraria o comunidad, sin que la seguridad de su derecho individual de propiedad e incorporación al mercado tenga que esperar a la resolución de los conflictos de los demás predios, como ocurre en el RPI.

13) Sólo inscribe transferencias de propiedad por expropiación cuando hay constancia de pago o consignación del justiprecio, con lo cual, de acuerdo a la normatividad vigente, el derecho de la entidad expropiante es inamovible otorgando plena seguridad a los terceros que de ella adquieran el dominio y a sus acreedores hipotecarios. El RPI no verifica dicho pago o consignación, lo que crea inseguridad jurídica entre los beneficiarios de la expropiación, ya que los antiguos propietarios podrían iniciar acciones judiciales para la reversión del terreno por caducidad del proceso expropiatorio (ejm. Torres de Limatambo).

14) Permite la declaración administrativa de prescripción adquisitiva, acelerando y abaratando la seguridad e ingreso de nuevas propiedades al mercado. El sistema prevé mecanismos de seguridad -basados en la publicidad y previsibilidad de todo el proceso- destinados a evitar abusos, proteger a terceros y darle certeza al derecho que finalmente se inscriba. Las pruebas para ser declarado propietario son más rigurosas que en el proceso judicial (verificaciones obligatorias en el campo por ingeniero y abogado con responsabilidad penal y civil, el número de pruebas solicitadas es mayor).

15) El RP cobra sus derechos por los servicios que brinda de acuerdo a su costo y no a porcentajes derivados del valor del inmueble u otras consideraciones, lo que abarata los costos de los préstamos hipotecarios.

16) El RP cuenta con un sistema de ejecución extrajudicial de hipotecas que permite a las instituciones bancarias una rápida y eficaz recuperación de sus acreencias, lo que constituye un elemento disuasivo para sus deudores.

17) El D.Leg. crea un Sistema Especial de Arbitraje de la Propiedad para resolver cualquier conflicto dentro del Programa de Formalización. Nada impide que, demostrada su eficiencia, los interesados pacten someter a este sistema especializado la ejecución de las garantías o cualquier diferencia sobre un crédito relacionado con ellas.

18) El Programa Nacional de Formalización, COFOPRI y el Registro Predial inician su funcionamiento en Lima, para ir ampliando su ámbito geográfico de manera paulatina. Asimismo, con excepción de la Capital, en que el Registro Predial mantiene competencias sobre las áreas rurales, en el resto del país, se aplicará sólo a las áreas urbanas.

asobanc.doc

REGISTRO PREDIAL DE LIMA

GERENCIA DE INFORMATICA

NUMERO DE CODIGO DE PREDIOS GENERADOS

URBANO :

A\O	ZONAL SUR	ZONAL NORT	ZONAL ESTE	TOTAL
1990	40,100	7,297	10,458	57,855
1991	14,842	----------	----------	14,842
1992	7,761	3,386	506	11,653
1993	19,110	27,343	16,368	62,821
1994	8,241	10,945	8,121	27,307
1995	35,830	29,778	26,290	91,898
SUB-TOTAL	125,884	78,749	61,743	266,376

RURAL :

SUR :	2,759
NORTE :	7,557
SUB-TOTAL	10,316

TOTAL PREDIOS URBANOS Y RURALES : 276,692

Id: est90-95

REGISTRO PREDIAL DE LIMA

REGISTRO PREDIAL GERENCIA GENERAL DE LIMA

REGISTRO PREDIAL DE LIMA

HIPOTECAS INSCRITAS EN EL REGISTRO PREDIAL
AÑO 1995

PERIODO	URBANO		RURAL		URBANO - RURAL	
	Nº	US$	Nº	US$	Nº	US$
1990	10	89882,45			10	89882,45
1991	116	207438,33			116	207438,33
1992	38	308929,58			38	308929,58
1993	416	682611,12	1	3718,83	417	686329,95
1994	437	2273049,64	105	772745,58	542	3045795,22
1995	1729	9255470,06	607	3958120,72	2336	13213590,78
TOTAL	2746	12817381,18	713	4734585,13	3459	17551966,31

DETALLE DE LAS PRINCIPALES FUENTES DE CREDITO DE LAS HIPOTECAS REGISTRADAS

ENTIDAD	Nº HIPO-TECAS	MONTO US$	ENTIDAD	Nº HIPO-TECAS	MONTO US$
Orión Corporación de Crédito	1.429	8.145.000,00	Banco Industrial del Perú	17	51.511,99
Banco Wiese Ltdo.	144	1.450.768,55	Coop. Ahorro y Créd. San Ricardo	2	50.683,90
KARPA	150	745.600,00	Asociación Promoviendo	24	60.767,45
Banco de Comercio	23	639.520,00	Fondo de Empleados Banco de la Nación	2	40.000,00
Municipalidad de Villa el Salvador	524	604.602,49	Banco Internacional de Perú	6	58.695,65
Korea Motors Inc. S.A.	11	338.560,00			
Banco de la Vivienda del Perú	264	1.085.930,80	Coop. de Ahorro y Crédito San Isidro	4	77.059,11
Consorcio Vip S.A.	8	271.072,00	Gloria Sociedad Anónima	2	34.000,00
Central Cañete S.A.	254	534.897,55	Banco de Crédito del Perú	2	59.040,00
Comercial Agricola del Perú S.A.	9	348.094,13	Caja Municipal	32	31.651,33
Banco Financiero del Perú	27	213.800,00	Mutual Metropolitana	2	28.050,83
Volvo Perú S.A.	3	183.230,82	Almacenes Agrop. del Sur SRL "Almagros"	1	28.000,00
Instituto Desar. del Sector Informal	39	333.112,25	Caja Rural de Ahorro y Crédito Cañete	126	372.098,50
Promoción y Gestión de Neg. S.A.	4	144.812,76	Banco Nacional Coop. del Perú	5	18.029,56
Fondo de Vivienda de la Marina (Fovimar)	31	151.772,00	Coop. Créd. San Ricardo Ltda. 206	1	17.380,00
Banco Continental	12	115.882,45	Lima Caucho S.A.	1	14.000,00
Banco Popular del Perú	1	85.567,39	Banco de Lima	1	7.421,91
Promotora Internacional Santa Rosa - PROSA -	1	77.005,44	Promotora Opcion	1	8.917,00
Dondo Viv,Fza. Aerea	2	8.000,00	Fondo Garant.y prest. (FOGAPI)	9	36.660,00
Banco Latino	1	56.000,00	Molinoitalia	1	6.521,73
Central de Cooperativas	7	5.492,92	ENACE	4	603,96
Coorporacion San Ignacio	34	25.200,00	Desmontadora la Colca S.A.	102	321.300,00
			OTROS	136	665.651,84
			TOTAL	3.459	17.551.966,31

REGISTRO PREDIAL DE LIMA — GERENCIA GENERAL

REGISTRO PREDIAL DE LIMA

CONVENIO DE INSCRIPCION DE GARANTIAS
ENTRE EL REGISTRO PREDIAL DE LIMA, EL INSTITUTO RURAL VALLE GRANDE
Y EL BANCO WIESE LTDO.

Conste por el presente documento que se otorga y suscribe por triplicado, un convenio que celebran de una parte el REGISTRO PREDIAL DE LIMA, con domicilio institucional en Jr. Carabaya No.442, Cercado de Lima, representado por su Presidente Ejecutivo Dr. César Guzmán-Barrón Sobrevilla, identificado con Libreta electoral No.08240333, quien procede de acuerdo a lo dispuesto por el inciso k) del artículo 8º del Reglamento de Organización y funciones del Registro Predial, a quien en lo sucesivo se denominará EL REGISTRO; de otra parte el BANCO WIESE LTDO., con domilio en Jr. Cusco No.245 - Lima, debidamente representado por su Gerente señor Gino Sangalli Ratti, según poderes debidamente inscritos en el asiento 288, folio 501, tomo 328 del Registro Mercantil de Lima, con Libreta electoral No.10271647 y su Apoderado Especial señor Luis Carlos Ríos Polastri, según poderes debidamente inscritos en el asiento 261, folio 464, tomo 328 del referido Registro con Libreta electoral no.09159205, y en ambos casos de acuerdo a la nueva escala de poderes debidamente inscrita en el asiento 298, fojas 274, tomo 328, del mencionado Registro, a quien en adelante se denominará EL BANCO; y, de otra parte el INSTITUTO RURAL VALLE GRANDE, debidamente representado por su director Ingeniero Oscar Sebastiani Vargas, identificado con Libreta electoral No.07804969, a quien en adelante se le denominará EL INSTITUTO, según los términos que constan en las cláusulas siguientes:

PRIMERO: EL REGISTRO es un Organismo Público Desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, con autonomía administrativa, registral y económica, que tiene como objetivo la inscripción de actos y contratos relacionados con predios ubicados en Pueblos Jóvenes, Urbanizaciones Populares y Predios Rurales, con el propósito de garantizar su acceso al crédito.

EL BANCO es una Institución Financiera de Derecho Privado que, de conformidad con las disposiciones de la Ley General de Instituciones Bancarias, Financieras y de Seguros (Decreto Legislativo Nº770) tiene, entre otras funciones principales, la de conceder créditos en forma de préstamos, descuento de documentos y cualquier otra operación y/o negocio permitido por la propia Ley estando, por tanto, autorizado a la realización de operaciones que permitan facilitar el acceso al crédito a todos los sectores de la producción, comercio y servicios, que incluyen micro y pequeñas empresas; pudiendo para ello inclusive, realizar comisiones de confianza, bajo la modalidad de administración de recursos (Art. Nº252, literal m).

EL INSTITUTO es un centro de capacitación y servicios al agricultor que ha establecido un convenio con EL BANCO, por medio del cual facilita el acceso al crédito bancario a los agricultores.

SEGUNDO: El objetivo del presente convenio es posibilitar una fácil y rápida inscripción de garantías hipotecarias, para asegurar el acceso al crédito de los propietarios de predios que se encuentran bajo la jurisdicción del Registro Predial.

TERCERO: Para al ejecución del presente convenio, EL REGISTRO se compromete a:

3.1 Iniciar las acciones de inscripción de las garantías hipotecarias, una vez entregados los expedientes respectivos. Los resultados de dicha calificación se darán a conocer dentro de un plazo máximo de diez (10) días útiles.

3.2 Designar el personal registral para el cumplimiento del presente convenio y de los acuerdos que se adopte en virtud al mismo.

3.3 Expedir las Directivas Internas necesarias para la ejecución del convenio.

3.4 Brindar asistencia y orientación a EL BANCO, sobre los asuntos que se vinculen con la inscripción de las garantías hipotecarias.

3.5 Proporcionar a EL INSTITUTO lo siguiente:

i. Información sobre los códigos de los predios involucrados en el presente convenio.

ii. Relación completa de expedientes inscritos, observados o tachados que se presenten en virtud al presente convenio.

iii. Brindar los servicios registrales que requiere EL BANCO para el otorgamiento de las garantías hipotecarias a que alude el presente convenio.

iv. Expedir constancias de los expedientes inscritos.

CUARTO: Para la ejecución de lo dispuesto en el presente convenio, EL INSTITUTO se compromete a:

4.1 Hacer entrega de las solicitudes de inscripción, materia del convenio,.debidamente ordenadas.

4.2 Abonar los derechos registrales por encargo de los prestatarios, de acuerdo a los aranceles vigentes, por los servicios que le preste EL REGISTRO.

4.3 Facilitar la información y documentación que sea necesaria para la inscripción de las solicitudes.

4.4 Brindar facilidades necesarias para el trabajo del personal que designe el Registro Predial, que permita lograr el cumplimiento de los objetivos establecidos en el presente convenio.

4.5 Promocionar los alcances y ventajas del presente convenio, así como de los procedimientos que se debe realizar ante EL REGISTRO y EL INSTITUTO para acceder a sus beneficios.

4.6 Entregar a EL BANCO, las constancias de inscripción de garantías hipotecarias con la respectiva Copia literal donde conste los asientos de inscripción a favor de EL BANCO.

QUINTO: Para la ejecución de lo dispuesto en el presente convenio, EL BANCO se compromete a:

5.1 Establecer las condiciones y requisitos necesarios para que el usuario que presente EL INSTITUTO a EL BANCO pueda acceder al crédito.

5.2 Designar a los representantes debidamente acreditados que suscribirán las garantías en los contratos de crédito.

5.3 Determinar de acuerdo con EL INSTITUTO, las cláusulas expresas que se debe tener en cuenta para la inscripción registral.

5.4 Promocionar los alcances y ventajas del presente convenio a través de los medios de comunicación masivos, así como los procedimientos que se debe realizar ante EL REGISTRO y EL INSTITUTO para acceder a sus beneficios.

SEXTO: En la ejecución del presente convenio, las partes se obligan a efectuar una coordinación permanente, para lo cual cada una de ellas designará un representante, quienes se encargarán de velar por el cumplimiento de los objetivos del presente convenio.

SETIMO: El cronograma para la ejecución del presente convenio estará sujeto a la coordinación que se tenga entre los representantes que se designe..

OCTAVO: El presente convenio tiene un plazo de vigencia indefinido, pudiendo ser revocado a solicitud de cualquiera de las partes, mediante comunicación escrita a los otros dos, con una antelación no menor a treinta (30) días.

Las partes intervinientes se reservan el derecho de modificar de común acuerdo, los términos del presente convenio en el momento que estimen conveniente o cuando las nuevas disposiciones legales,

emanadas de las autoridades competentes así lo establecieran. Las modificaciones introducid entrarán en vigencia a partir de la suscripción de la addenda modificatoria.

Firmado en Lima, a los veintiocho días del mes de noviembre de mil novecientos noventicinco.

BANCO WIESE LTDO.

Gino Sangalli Ratti
Gerente

Luis Carlos Ríos Polastri
Apoderado Especial

REGISTRO PREDIAL DE LIMA

César Guzmán-Barrón Sobrevilla
Presidente Ejecutivo

INSTITUTO RURAL VALLE GRANDE

Oscar Sebastiani Vargas

REGISTRO PREDIAL DE LIMA
Jefa Jurídica

Cañete 15 de Octubre de 1995

Señor Superintendente de Oficina Nacional de los Registros Públicos
Dr. Carlos Cardenas Quiroz
Lima.-

De nuestra consideración:

Por intermedio de la presente, hacemos propicia la oportunidad para expresarle nuestros más cordiales saludos, y manifestarle en nuestra calidad de usuarios de los servicios que presta la Oficina Registral de Cañete, lo siguiente :

1. A la fecha nos encontramos habilitando créditos a los agricultores para la siembra de algodón, producto cuyo cultivo tuvo como fecha máxima para la siembra el 15 de Octubre.

2. Para garantizar los montos de credito otorgados, requerimos de garantias (Prendas Agricolas) inscritas en el Registro Público de Cañete. Sin embargo, nos encontramos con la imposibilidad de poder inscribir dichas garantias por la falta de personal que sólo se puede ingresar al Registro Públicos, 5 prendas diarias con una calificación a 30 días.

Esto significa que si cada empresa otorga creditos a un promedio de 500 agricultores, lo que hace un total de 3,000 agricultores, teniendo en cuenta que el período vegetativo del algodón dura 9 meses, ni siquiera terminando la cosecha tendriamos nuestras garantias inscritas,y éstas se tornarían obsoletas, generando un gasto inutil.

3. Por los problemas expuestos, que crean un grave malestar a los usuarios que se les exige garantías inscritas, y a nosotros que nos impide poder habilitar con la seguridad que otorga una inscripción registral, solicitamos se sirva tomar en cuenta lo

expuesto y tome las medidas correctivas correspondientes, pudiendose otorgar la posibilidad de la suscripción de un convenio y la calificación masiva de los títulos como lo otorga el Registro Predial, con quienes hemos podido constituir 500 Hipotecas en el lapso de 30 días.

4. Debido al servicio computarizado y rápido que otorga el Registro Predial, proponemos la inscripción de la Prenda Agricola en el Registro Predial, o la celeridad inmediata en el Registro Público.

Esperando se tome en cuenta nuestra preocupación, que redunda en el beneficio a los agricultores.

Atentamente,

TIENDAS UNIDAS S.A.
Ing. Raul Gerbolini Gaggero
Sr. Luis Cilloniz Garcia

CENTRAL CAÑETE S.A.
Ing. Ricardo Pollis

DESMOTADORA LA COLCA S.A.
Ing. Raul Gerbolini Gaggero
Sr. Luis Cilloniz Garcia

CAJA RURAL DE AHORRO Y CREDITO
Dr. Leslie Davey Talledo

CENTRAL DE COOPERATIVAS DE CAÑETE
Ing. Gino Valdivia Roman