



Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, Ciudad de México, México.
ISSN 2707-2207 / ISSN 2707-2215 (en línea), julio-agosto 2026,
Volumen 10, Número 4.

https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v10i4

CÓDIGO CIVIL Y FORMALIZACIÓN DE PREDIOS RURALES EN MALA, CAÑETE

**CIVIL CODE AND FORMALIZATION OF RURAL PROPERTIES
IN MALA, CAÑETE**

Loayza Pinedo, Cecilia Paola
Universidad Nacional Federico Villarreal (EUPG)

Vila Godoy, Yuly Nonila
Universidad Nacional Federico Villarreal (EUPG)

Código Civil y formalización de predios rurales en Mala, Cañete

Loayza Pinedo, Cecilia Paola¹

chechitamuni1978@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0002-5121-1820>

Universidad Nacional Federico Villarreal

(EUPG)

Lima- Perú

Vila Godoy, Yuly Nonila

yulyvil@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0002-4524-4063>

Universidad Nacional Federico Villarreal

(EUPG)

Lima- Perú

RESUMEN

Objetivo: Determinar la relación entre el Código Civil Peruano de 1984 y la formalización de la propiedad rural en el distrito de Mala, provincia de Cañete, durante 2025. Método: Se realizó una investigación aplicada, cuantitativa, no experimental, transversal y descriptivo-correlacional. La población accesible estuvo conformada por 60 personas vinculadas con la problemática y la muestra por 50 participantes seleccionados mediante muestreo no probabilístico intencional. Se aplicó un cuestionario de 20 ítems con escala Likert, validado por juicio de expertos. La confiabilidad alcanzó valores alfa de Cronbach de 0.898 y 0.879. Los datos fueron procesados con estadística descriptiva y el coeficiente Rho de Spearman. Resultados: La relación general fue positiva, débil y significativa ($\rho = 0.284$; $p = 0.046$). Las relaciones específicas fueron altas para la transferencia consensual ($\rho = 0.821$; $p = 0.001$), el régimen de inscripción registral ($\rho = 0.829$; $p = 0.001$) y la ausencia de regulación civil específica sobre el registro rural ($\rho = 0.846$; $p = 0.001$). Discusión: El Código Civil aporta las categorías jurídicas básicas sobre propiedad, posesión, transferencia y prescripción adquisitiva, pero no regula por sí solo el catastro, el saneamiento físico-legal, la titulación ni la inscripción de predios rurales. La formalización exige una articulación efectiva entre la legislación civil, la normativa especial, la gestión catastral y el Registro de Predios.

Palabras clave: derecho civil; propiedad rural; registro de la propiedad; zona rural; seguridad jurídica.

¹ Autor principal

Correspondencia: chechitamuni1978@gmail.com

Civil Code and Formalization of Rural Properties in Mala, Cañete

ABSTRACT

Objective: To determine the relationship between the 1984 Peruvian Civil Code and the formalization of rural property in the district of Mala, province of Cañete, during 2025. **Method:** An applied, quantitative, non-experimental, cross-sectional, descriptive-correlational study was conducted. The accessible population consisted of 60 people linked to the problem, and the sample included 50 participants selected through intentional non-probability sampling. A 20-item Likert-scale questionnaire, validated by expert judgment, was applied. Cronbach's alpha values were 0.898 and 0.879. Data were processed using descriptive statistics and Spearman's rho coefficient. **Results:** The overall relationship was positive, weak, and significant ($\rho = 0.284$; $p = 0.046$). Specific relationships were high for consensual transfer ($\rho = 0.821$; $p = 0.001$), the property registration framework ($\rho = 0.829$; $p = 0.001$), and the absence of specific civil regulation on rural registration ($\rho = 0.846$; $p = 0.001$). **Discussion:** The Civil Code provides the basic legal categories concerning ownership, possession, transfer, and acquisitive prescription, but it does not by itself regulate cadastre, physical and legal regularization, titling, or registration of rural properties. Formalization requires effective coordination between civil legislation, special regulations, cadastral management, and the Property Registry.

Keywords: civil law; rural property; property registration; rural areas; legal certainty.

*Artículo recibido 20 julio 2026
Aceptado para publicación: 20 agosto 2026*



INTRODUCCIÓN

La formalización de la propiedad rural continúa siendo un problema jurídico, registral y social relevante en el Perú. En numerosas zonas del país, la ocupación y el aprovechamiento económico de la tierra no siempre coinciden con una titularidad plenamente saneada e inscrita. Esta distancia entre la realidad material y la realidad jurídica afecta a propietarios, poseedores, agricultores, familias y comunidades que necesitan acreditar con claridad el derecho que ejercen sobre un predio. También limita la posibilidad de transferirlo con seguridad, heredarlo sin controversias, utilizarlo como garantía o defenderlo frente a terceros. Monge y Guerra (2023) señalan que la sociedad rural peruana mantiene cambios importantes, pero también problemas estructurales que exigen respuestas institucionales capaces de reconocer la diversidad territorial y las condiciones reales de acceso a la tierra.

La Constitución Política del Perú reconoce el derecho de propiedad y la herencia, garantiza la inviolabilidad de la propiedad y establece que el Estado apoya preferentemente el desarrollo agrario. Ese reconocimiento ofrece una base firme, pero no elimina por sí mismo las dificultades de titulación, delimitación, catastro e inscripción. En la práctica, una persona puede ocupar un terreno durante varios años, contar con documentos privados o haber recibido el predio mediante una transferencia familiar, y aun así encontrar obstáculos para formalizarlo. La protección constitucional requiere, por tanto, mecanismos civiles, administrativos, catastrales y registrales que permitan convertir una situación de hecho o un derecho imperfectamente documentado en una titularidad jurídicamente oponible.

El Código Civil Peruano de 1984 cumple un papel central dentro de esta problemática. Sus disposiciones regulan la propiedad, la posesión, la transferencia de bienes inmuebles, la posesión precaria y la prescripción adquisitiva. El artículo 923 define la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, mientras que el artículo 949 recoge la transferencia consensual de los inmuebles. Los artículos 896 y siguientes desarrollan la posesión y el artículo 950 regula la adquisición de la propiedad por prescripción. Estas instituciones son indispensables para analizar los derechos sobre predios rurales, porque permiten distinguir entre propietario, poseedor, ocupante precario, adquirente y tercero con interés sobre el bien (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos [MINJUSDH], 1984; Torres Vásquez, 2022).



No obstante, el Código Civil no contiene un procedimiento especial de formalización rural. No determina cómo debe levantarse el catastro, quién verifica los linderos, cómo se descartan superposiciones, qué entidad emite el instrumento de formalización ni de qué manera se coordinan los gobiernos regionales con la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Su función se encuentra en el plano de las categorías jurídicas generales. La formalización, en cambio, exige una secuencia más amplia que comprende identificación del predio, revisión de antecedentes, saneamiento físico-legal, titulación e inscripción. Esta diferencia es decisiva: el Código Civil es una base necesaria, pero no sustituye la normativa especial ni la gestión técnica que requiere la propiedad rural.

Uno de los puntos más sensibles es la transferencia consensual. Conforme al artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace propietario al acreedor, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. La regla tiene una explicación civil clara, pero puede generar incertidumbre cuando se aplica a predios rurales sin información catastral suficiente o sin antecedentes registrales consistentes. En esos casos, el contrato puede producir efectos entre las partes, pero el adquirente puede encontrar dificultades para oponer su derecho frente a terceros, identificar con exactitud el área adquirida o demostrar que el transferente tenía un derecho suficiente. La falta de inscripción no vuelve inexistente la transferencia, pero sí debilita la publicidad y aumenta el riesgo de conflictos.

La posesión y la prescripción adquisitiva también deben analizarse con prudencia. En el ámbito rural, muchas situaciones jurídicas se originan en posesiones prolongadas, actividades agrícolas, cercos, mejoras, pagos o acuerdos familiares. Sin embargo, no toda posesión puede convertirse automáticamente en propiedad formal. Deben verificarse la continuidad, publicidad y pacificidad exigidas por la ley, así como la condición del predio, sus antecedentes, sus linderos y los derechos de terceros. La prescripción adquisitiva puede cumplir una función de saneamiento, pero su aplicación sin suficiente verificación puede afectar al titular registral, a propietarios ausentes o a comunidades con derechos anteriores. Del mismo modo, la posesión precaria exige diferenciar a quien carece de título de quien posee un documento insuficiente o un derecho pendiente de regularización.

La legislación especial ha buscado responder a estas particularidades. La Ley N.º 31145 regula el saneamiento físico-legal y la formalización de predios rurales a cargo de los gobiernos regionales, y su

Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.º 014-2022-MIDAGRI, desarrolla procedimientos, competencias y supuestos de exclusión. Más recientemente, la Ley N.º 32371 modificó la Ley N.º 31145 y confirmó la necesidad de seguir perfeccionando el marco de formalización. Estas normas muestran que la propiedad rural no puede ser tratada únicamente desde el derecho civil común. Requiere decisiones administrativas, verificación territorial, información catastral y una coordinación constante con el Registro de Predios (Congreso de la República del Perú, 2021, 2025; Presidencia de la República del Perú, 2022).

La experiencia internacional coincide en reconocer que la informalidad rural no se resuelve con la sola declaración de derechos. Rendón y Cárdenas (2023) advierten que la falta de títulos formales limita la transformación productiva y mantiene a numerosos poseedores fuera de los sistemas de crédito y protección. En Colombia, Toledo Jerez (2025) identifica tensiones entre la legalización de predios y las condiciones reales de acceso a la propiedad rural. Velandia (2024) resalta que la informalidad y la falta de seguridad jurídica facilitan transferencias irregulares y dificultan la administración predial. En Ecuador, Morán (2023) encontró obstáculos legales y administrativos para la legalización de tierras en una comunidad rural. Estos antecedentes muestran una dificultad común: la formalización exige que la norma, el catastro y la administración funcionen como partes de un mismo proceso.

Los estudios realizados en el Perú presentan conclusiones semejantes. Montenegro Carrasco (2023) reconoce la importancia de la Ley N.º 31145, pero advierte exigencias administrativas que pueden limitar su aplicación. Molina Salvador (2023) sostiene que la formalización rural demanda una lectura específica de sus procedimientos y competencias. Laos de Villanueva (2023) relaciona las dificultades de independización con afectaciones a la posesión y la propiedad. Lázaro y Rivera (2024) muestran que una formalización desarrollada de manera ordenada puede mejorar la situación económica de las familias rurales, mientras que Pacheco Hernández (2025) destaca la necesidad de superar barreras legales y administrativas. Castillo Castañeda et al. (2021), por su parte, señalan que la titulación rural requiere información técnica, capacidad operativa y continuidad institucional.

La seguridad jurídica constituye el eje que conecta estas discusiones. Un derecho formalmente reconocido reduce la incertidumbre sobre el titular, facilita las transacciones y permite una defensa más clara frente a terceros. Deininger y Feder (2009) explican que el registro de tierras puede mejorar

la gobernanza y disminuir costos de transacción cuando ofrece información confiable. Feder y Nishio (1998) relacionan la titulación y el registro con beneficios económicos y sociales, aunque advierten que los resultados dependen de la calidad institucional. Triana Ancínez et al. (2021) recuerdan que los programas de formalización deben ser evaluados por su capacidad real de cumplir los objetivos constitucionales de acceso a la propiedad y no solo por el número de títulos emitidos.

En el distrito de Mala, provincia de Cañete, la problemática adquiere características particulares. Se trata de un territorio con actividad agrícola, predios rústicos, presión de expansión urbana y operaciones inmobiliarias sobre terrenos que pueden presentar usos, restricciones o antecedentes distintos. La investigación de origen tomó como referencia una brecha aproximada de predios rurales no titulados y revisó actuaciones administrativas que muestran la complejidad local. La Resolución Directoral Regional N.º 089-2024-GRL/GRDE/DIREFOR se relacionó con información catastral para inmatriculación; la Resolución N.º 087-2025-GRL/GRDE/DIREFOR abordó un predio ubicado en Escala Baja; y la Resolución N.º 100-2025-GRL/GRDE/DIREFOR se refirió a un predio del sector La Palma. En los dos últimos casos, la condición y el uso del terreno influyeron en la improcedencia del procedimiento de formalización rural (Gobierno Regional de Lima, 2024, 2025a, 2025b).

Estos antecedentes locales permiten comprender que el problema no es únicamente la falta de un documento. En una solicitud de formalización pueden intervenir la clasificación del predio, su uso efectivo, la condición estatal o privada, el antecedente registral, la unidad catastral, la posible superposición y los supuestos de exclusión. Cuando alguno de estos elementos no está claro, el procedimiento puede detenerse o concluir sin el resultado esperado.

Para la persona que ocupa o pretende adquirir el terreno, esa complejidad suele traducirse en costos, demoras y una sensación de inseguridad. Para la administración, implica la obligación de verificar información técnica y jurídica antes de reconocer un derecho.

La brecha de conocimiento que orientó el estudio se encuentra en la relación concreta entre el marco civil general y la formalización rural. Una parte de la literatura se concentra en la titulación, el catastro o los programas especiales; otra examina la propiedad, la posesión y la transferencia desde el derecho civil. Sin embargo, es necesario observar cómo ambas dimensiones se encuentran en la práctica local. No se trata de atribuir al Código Civil toda la responsabilidad por la informalidad, sino de determinar

hasta qué punto sus reglas se relacionan con las dificultades de formalización y qué componentes requieren una regulación o gestión más especializada.

En ese sentido, el objetivo general fue determinar la relación entre el Código Civil Peruano de 1984 y la formalización de la propiedad rural en el distrito de Mala, provincia de Cañete, durante 2025. Los objetivos específicos fueron establecer la relación de la transferencia consensual, el régimen de inscripción registral vinculado al Código Civil y la ausencia de una regulación civil específica sobre el registro rural con la formalización de la propiedad. La hipótesis general planteó la existencia de una relación significativa entre ambas variables. El estudio buscó aportar una lectura jurídica respaldada por información empírica, sin convertir una correlación estadística en una afirmación causal.

Método

Diseño y enfoque.

La investigación fue aplicada, de enfoque cuantitativo, diseño no experimental, corte transversal y nivel descriptivo-correlacional. Fue aplicada porque examinó un problema jurídico concreto y buscó generar criterios útiles para comprender la formalización rural. El diseño fue no experimental debido a que las variables no fueron manipuladas; se observaron las percepciones de los participantes sobre una realidad existente. El corte transversal correspondió a la recolección de información en un solo periodo, durante 2025. El nivel correlacional permitió estimar el grado de asociación entre las variables, sin afirmar causalidad directa (Hernández-Sampieri et al., 2014; Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018).

El método fue hipotético-deductivo. A partir del problema se formularon objetivos e hipótesis, se operacionalizaron las variables, se aplicó un instrumento estructurado y se contrastaron las hipótesis mediante análisis estadístico. La variable independiente fue el Código Civil Peruano de 1984, organizada en las dimensiones régimen de la propiedad, transferencia consensual y regulación rural. La variable dependiente fue la formalización de la propiedad rural, organizada en inscripción registral, titulación rural y seguridad jurídica.

Área de estudios, población y muestra

El ámbito espacial fue el distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima. La población accesible estuvo conformada por 60 personas vinculadas con la problemática: notarios, abogados



especializados en derecho civil y propiedad predial, funcionarios de la Municipalidad Provincial de Cañete, funcionarios de la Municipalidad Distrital de Mala o de áreas relacionadas con el desarrollo territorial, y titulares o poseedores de predios rurales.

La muestra estuvo integrada por 50 participantes seleccionados mediante muestreo no probabilístico intencional o por criterio. Esta modalidad fue pertinente porque el estudio requería personas con experiencia, conocimiento profesional, función pública o vinculación directa con los predios rurales.

El muestreo intencional se utiliza cuando la investigación necesita unidades especialmente informadas y no dispone de un marco muestral completo (Otzen y Manterola, 2017),

Tabla 1
Composición de la muestra

Grupo de participantes	n	%
Notarios en ejercicio de funciones	8	16.0
Abogados especializados en derecho civil y propiedad predial	7	14.0
Funcionarios de la Municipalidad Provincial de Cañete	6	12.0
Funcionarios de la Municipalidad Distrital de Mala o áreas vinculadas	6	12.0
Titulares o poseedores de predios rurales	23	46.0
Total	50	100.0

Nota. La selección fue no probabilística e intencional.

Técnica e instrumento

La técnica fue la encuesta y el instrumento un cuestionario estructurado de 20 ítems con escala Likert de cinco alternativas: totalmente en desacuerdo, en desacuerdo, ni de acuerdo ni en desacuerdo, de acuerdo y totalmente de acuerdo. Los primeros diez ítems midieron la variable Código Civil Peruano de 1984 y los diez restantes la formalización de la propiedad rural. La formulación de los ítems mantuvo correspondencia con las dimensiones e indicadores de la matriz de operacionalización.

La validez de contenido fue revisada mediante juicio de expertos, considerando claridad, pertinencia y correspondencia entre cada pregunta, las variables y los objetivos. Este procedimiento permite valorar

si el instrumento representa de manera suficiente el contenido que se desea medir (Escobar-Pérez y Cuervo-Martínez, 2008). La confiabilidad se calculó mediante el coeficiente alfa de Cronbach, adecuado para evaluar la consistencia interna de escalas con varios ítems.

Tabla 2
Composición de la muestra

Variable	Alfa de Cronbach	Ítems	Interpretación
Código Civil Peruano de 1984	0.898	10	Excelente
Formalización de la propiedad rural	0.879	10	Muy alta

Nota. La selección fue no probabilística e intencional.

Procedimiento y análisis de datos

El procedimiento comenzó con la revisión de la matriz de operacionalización y del cuestionario. Después se explicó a los participantes el propósito académico del estudio y se aplicó el instrumento de manera ordenada. Las respuestas fueron codificadas, revisadas y organizadas en una base de datos. El procesamiento se realizó con Microsoft Excel y el programa SPSS.

El análisis descriptivo incluyó frecuencias y porcentajes por ítem, dimensión y variable. Para el análisis inferencial se empleó el coeficiente Rho de Spearman, debido al carácter ordinal de la escala y al propósito de medir la relación entre variables y dimensiones. Se estableció un nivel de significancia de 0.05. Cuando p fue menor a 0.05 se rechazó la hipótesis nula. La magnitud de los coeficientes fue interpretada atendiendo a su dirección e intensidad, sin atribuir causalidad.

Consideraciones éticas

La participación fue voluntaria y la información se trató con reserva. Los participantes fueron informados de que sus respuestas serían utilizadas únicamente con fines académicos. No se recogieron datos sensibles destinados a identificar públicamente a las personas. Las fuentes doctrinarias, normativas y empíricas fueron citadas conforme a APA 7, y los resultados se procesaron sin alterar los datos ni forzar su interpretación. Por la naturaleza no experimental y no clínica del estudio, el

manuscrito no reporta intervención sobre personas ni manipulación de condiciones; sin embargo, mantiene los principios de respeto, confidencialidad, originalidad y responsabilidad académica.

Resultados

Los resultados se presentan en tres momentos. Primero se informa la confiabilidad del instrumento y la composición de la muestra. Luego se exponen las correlaciones correspondientes a la hipótesis general y a las tres hipótesis específicas. Finalmente se ofrece una lectura descriptiva consolidada de las dimensiones y variables, con la finalidad de evitar la repetición de los veinte ítems del cuestionario y concentrar el análisis en los hallazgos centrales.

Contraste de hipótesis

Tabla 3

Correlaciones entre las variables y dimensiones del estudio

Contraste			Rho de Spearman	p	Interpretación
Código Civil y formalización rural			0.284	0.046	Positiva débil
Transferencia consensual y formalización rural			0.821	0.001	Positiva alta
Inscripción registral y formalización rural			0.829	0.001	Positiva alta
Ausencia de regulación civil específica y formalización rural			0.846	0.001	Positiva alta

Nota. N = 50. Nivel de significancia = 0.05.

La hipótesis general obtuvo un coeficiente Rho de Spearman de 0.284 y un valor p de 0.046. En consecuencia, se rechazó la hipótesis nula y se aceptó la hipótesis alternativa. La relación fue positiva y estadísticamente significativa, pero de intensidad débil. Este resultado indica que las disposiciones

del Código Civil se vinculan con la formalización rural, aunque la asociación general no es suficiente para sostener que el régimen civil explique por sí solo el comportamiento del proceso de formalización.

La primera hipótesis específica alcanzó un coeficiente de 0.821 y $p = 0.001$. La relación entre la transferencia consensual y la formalización fue positiva y alta. Los participantes asociaron la seguridad de la transferencia con la existencia de inscripción, identificación del predio y saneamiento físico-legal. El resultado no cuestiona la validez de la regla consensual, sino que muestra su vulnerabilidad práctica cuando opera sobre terrenos con antecedentes incompletos, linderos imprecisos o documentación informal.

La segunda hipótesis específica obtuvo un coeficiente de 0.829 y $p = 0.001$. La relación entre el régimen de inscripción registral y la formalización fue positiva y alta. El acceso al registro, las observaciones, la calificación de documentos y la claridad de la inscripción fueron reconocidos como componentes decisivos para consolidar la propiedad rural frente a terceros.

La tercera hipótesis específica presentó el coeficiente más alto: 0.846, con $p = 0.001$. La ausencia de una regulación civil específica sobre el registro rural se relacionó de manera positiva y alta con la formalización. La interpretación debe mantenerse dentro del alcance del estudio. El hallazgo expresa la percepción de que las reglas generales del Código Civil necesitan complementarse con procedimientos de catastro, saneamiento, titulación e inscripción; no demuestra que la codificación civil sea la causa exclusiva de la informalidad.

Resultados descriptivos consolidados

Tabla 4

Distribución porcentual por dimensiones del Código Civil Peruano de 1984

Nivel de respuesta	Régimen de la propiedad	Transferencia consensual	Regulación rural
En desacuerdo	4.67	2.00	0.00
Neutral	26.00	18.00	12.50
De acuerdo	52.67	65.33	72.00

Nivel de respuesta	Régimen de la Transferencia propiedad consensual	Regulación rural
Totalmente de acuerdo	16.67	14.67
		15.50

Nota. Los porcentajes corresponden a respuestas agrupadas por dimensión; no se registraron respuestas en “totalmente en desacuerdo”.

En la dimensión régimen de la propiedad, el 69.34% de las respuestas se ubicó entre de acuerdo y totalmente de acuerdo. La tendencia muestra que los participantes consideran insuficiente una lectura exclusivamente general de la propiedad y la posesión para atender las particularidades rurales.

El 26% se mantuvo en una posición neutral, lo que revela que una parte de la muestra distingue entre la regulación civil del derecho y los problemas administrativos que se presentan durante la formalización.

En transferencia consensual, la respuesta favorable alcanzó 80%. Los participantes relacionaron la transferencia no inscrita con riesgos de oposición, duplicidad, identificación imperfecta del predio y dificultad para demostrar el mejor derecho.

En regulación rural, la tendencia favorable llegó a 87.50%, el porcentaje más alto de la variable independiente. Este resultado refuerza la idea de que el Código Civil ofrece categorías generales, pero requiere normas especiales para abordar la realidad rural.

Tabla 5
Distribución porcentual por dimensiones de la formalización rural

Nivel de respuesta	Inscripción registral	Titulación rural	Seguridad jurídica
En desacuerdo	0.00	7.33	7.00
Neutral	7.33	16.00	21.00
De acuerdo	70.00	67.33	64.00
Totalmente de acuerdo	22.67	9.33	8.00

Nota. Los porcentajes corresponden a respuestas agrupadas por dimensión; no se registraron respuestas en “totalmente en desacuerdo”.

La inscripción registral concentró 92.67% de respuestas favorables. Este fue el componente descriptivo con mayor consenso. Los participantes reconocieron que el acceso, los trámites y las observaciones registrales influyen directamente en la posibilidad de lograr una propiedad oponible.

La titulación rural alcanzó 76.66% de respuestas favorables, mientras que la seguridad jurídica llegó a 72%. La diferencia indica que obtener un título no produce automáticamente seguridad si persisten problemas de inscripción, linderos, posesión o antecedentes.

Entre los ítems individuales destacaron tres resultados. El 90% estuvo de acuerdo o totalmente de acuerdo en que la ausencia de saneamiento físico-legal dificulta la titulación; el 100% reconoció que la informalidad predial reduce la seguridad jurídica; y el 80% consideró que la titulación pierde eficacia cuando no culmina con una inscripción clara. Estos datos muestran que los participantes no entendieron la formalización como una simple entrega documental, sino como un proceso que debe integrar la realidad física y jurídica del predio.

Tabla 6
Resultados consolidados por variables

Nivel de respuesta	Código Civil Peruano de 1984	Formalización rural
En desacuerdo	2.00	5.00
Neutral	18.20	15.40
De acuerdo	64.20	66.80
Totalmente de acuerdo	15.60	12.80

Nota. No se registraron respuestas en “totalmente en desacuerdo”.

En la variable Código Civil Peruano de 1984, el 79.80% de las respuestas se concentró en de acuerdo o totalmente de acuerdo. En formalización rural, la respuesta favorable fue de 79.60%. La proximidad de ambos porcentajes muestra una percepción consistente sobre la existencia de una relación entre el marco civil y las dificultades prácticas de formalización. Sin embargo, el coeficiente general de 0.284 obliga a diferenciar entre coincidencia descriptiva y fuerza correlacional. Las respuestas pueden mostrar tendencias parecidas, pero la asociación estadística global fue débil.

Discusión

El principal hallazgo fue una relación general positiva, débil y significativa entre el Código Civil Peruano de 1984 y la formalización de la propiedad rural. Este resultado permite responder al objetivo sin atribuir al Código Civil un alcance que no tiene. La codificación civil regula los elementos básicos que permiten reconocer, transferir, defender o adquirir un derecho sobre inmuebles; no obstante, la formalización rural requiere actuaciones que pertenecen a otros campos normativos y técnicos. La relación existe porque la propiedad, la posesión y la transferencia están presentes en todo expediente de formalización. Su intensidad es débil porque el resultado final también depende del catastro, la capacidad administrativa, la documentación, la condición del terreno, la coordinación institucional y la inscripción.

La lectura coincide con Molina Salvador (2023), quien explica que la formalización de predios rurales en el Perú necesita procedimientos específicos. También se relaciona con Montenegro Carrasco (2023), cuyo análisis de la Ley N.º 31145 muestra que la legislación especial es indispensable, aunque puede enfrentar exigencias administrativas. La Ley N.º 31145 y su Reglamento confirman esta diferencia funcional: el Código Civil establece el contenido y las formas generales del derecho, mientras que la normativa rural determina competencias, etapas y verificaciones del saneamiento físico-legal. Por ello, una política de formalización que se limite a citar artículos civiles dejaría sin respuesta la identificación física y la condición administrativa del predio.

La relación alta encontrada en la transferencia consensual merece una atención particular. El artículo 949 del Código Civil facilita la transferencia por el acuerdo obligacional, pero no ofrece por sí mismo publicidad ni una descripción técnica del inmueble. En predios plenamente inscritos y delimitados, la regla puede operar con relativa previsibilidad. En terrenos rurales sin saneamiento, la situación cambia. El adquirente puede recibir un contrato privado, una minuta, una constancia o un documento familiar que no coincide con la realidad catastral. También puede descubrir que el área se superpone, que el vendedor no tenía legitimidad suficiente o que el uso del suelo impide el procedimiento elegido. El problema no es el consenso como principio, sino la falta de mecanismos preventivos que acompañen la transferencia.



Rendón y Cárdenas (2023) sostienen que la informalidad en la tenencia limita la transformación productiva. Velandia (2024) advierte que la ausencia de títulos facilita operaciones irregulares y debilita la seguridad. En el Perú, Laos de Villanueva (2023) muestra que las dificultades de independización afectan la posesión y la propiedad. Los resultados de Mala se ubican dentro de esa misma preocupación. Una transferencia no inscrita puede tener efectos civiles, pero deja al adquirente en una posición más frágil cuando debe enfrentar a terceros, levantar observaciones o demostrar la identidad del terreno. La formalización debería reducir esa fragilidad mediante información previa, verificación catastral y orientación jurídica.

La segunda relación específica, vinculada con la inscripción registral, también fue alta. Este hallazgo confirma que el registro no es un elemento accesorio dentro de la propiedad rural. La inscripción permite publicitar el derecho, ordenar antecedentes y mejorar su oponibilidad. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece exigencias documentales y criterios de calificación que buscan preservar la legalidad del sistema (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [SUNARP], 2013). Sin embargo, cuando la información física es insuficiente o no coincide con los documentos, el registro no puede corregir por sí solo la realidad territorial. La calificación registral necesita una base catastral y títulos capaces de describir el predio con precisión.

Los participantes otorgaron una importancia especialmente alta al acceso registral. El 92.67% de respuestas favorables en esa dimensión muestra que la seguridad se asocia con la posibilidad de culminar el procedimiento. Esto no significa que toda observación sea una barrera injustificada. Muchas observaciones cumplen una función de control y evitan inscripciones incompatibles. El problema aparece cuando los criterios no son claros, la orientación es insuficiente o el ciudadano no puede obtener los documentos técnicos necesarios. En esos casos, la inscripción deja de percibirse como una garantía y se convierte en una etapa difícil de alcanzar.

Deininger y Feder (2009) explican que un sistema registral produce beneficios cuando la información es confiable y accesible. Feder y Nishio (1998) advierten que la titulación no genera automáticamente desarrollo si no está acompañada por instituciones eficaces. Los resultados del estudio refuerzan esa idea. La formalización no debe medirse únicamente por el número de títulos emitidos. También debe evaluarse si el título se inscribió, si la descripción coincide con el terreno, si el titular puede defenderlo

y si el sistema evita nuevas superposiciones. La seguridad jurídica es una cualidad del conjunto, no una consecuencia automática de un documento aislado.

La tercera relación específica fue la más alta y se refirió a la ausencia de una regulación civil específica sobre el registro rural. Este resultado no propone convertir el Código Civil en un reglamento catastral. Una codificación civil debe conservar reglas generales y estables. Lo que el hallazgo pone en evidencia es la necesidad de una articulación normativa clara. El ciudadano no debería enfrentar un sistema fragmentado en el que cada entidad maneja información distinta o exige documentos que no pueden obtenerse de forma coordinada. La legislación especial debe traducir las categorías civiles en una ruta administrativa comprensible y técnicamente verificable.

La Ley N.º 32371, al modificar la Ley N.º 31145, muestra que la formalización rural sigue siendo un campo en construcción. La mejora normativa debería concentrarse en coordinación, interoperabilidad, verificación previa y orientación al ciudadano. Las resoluciones administrativas revisadas en Mala ilustran esta necesidad. Un predio puede encontrarse dentro de una zona catastrada, tener una unidad catastral o ser presentado como rural, pero el uso real, la condición del terreno o un supuesto de exclusión pueden impedir la formalización solicitada. Una evaluación temprana y clara evitaría que las personas inicien procedimientos que no corresponden a su situación.

Los resultados descriptivos sobre saneamiento físico-legal, informalidad e inscripción aportan una dimensión humana al problema. Cuando una persona no puede formalizar, no enfrenta solamente una deficiencia técnica. Puede perder una oportunidad de crédito, postergar una herencia, limitar una inversión o quedar expuesta a un conflicto. El 100% de respuestas favorables sobre el efecto de la informalidad en la seguridad jurídica muestra una percepción compartida por profesionales, funcionarios y poseedores. Esta coincidencia ayuda a comprender por qué la formalización debe ser tratada como un servicio público de protección patrimonial y no solo como un trámite documental.

La titulación rural obtuvo un nivel favorable menor que la inscripción registral. Esta diferencia puede explicarse porque los participantes reconocen que un título no basta cuando no culmina en una inscripción clara. Lázaro y Rivera (2024) encontraron que la formalización puede mejorar la situación económica de las familias cuando se desarrolla de manera efectiva. Pacheco Hernández (2025) relacionó la entrega de títulos con la superación de barreras legales. El presente estudio añade una

precisión: el título tiene mayor valor protector cuando se encuentra respaldado por saneamiento, catastro e inscripción. Separar estas etapas reduce la eficacia del proceso.

Desde una perspectiva civil, los hallazgos también invitan a revisar la forma en que se brinda asesoría antes de contratar. En la práctica, muchas personas equiparan posesión con propiedad, consideran suficiente una constancia municipal o entienden que un documento privado garantiza por sí mismo la inscripción futura. Esa confusión no siempre nace de mala fe. Con frecuencia responde a una información fragmentada y a la dificultad para distinguir entre validez del acto, eficacia entre las partes, publicidad registral y oponibilidad frente a terceros. Una política preventiva debería explicar estas diferencias con lenguaje sencillo y exigir que quien intermedia en la venta de un predio rural informe sobre su condición física, catastral y registral.

La discusión tiene, además, una implicancia institucional. Los gobiernos regionales asumen competencias de saneamiento y formalización; las municipalidades administran información territorial y de uso del suelo; la SUNARP califica e inscribe derechos; y otras entidades pueden intervenir según la naturaleza del terreno. Cuando estas funciones operan sin interoperabilidad, el ciudadano se convierte en el responsable de trasladar información de una entidad a otra, incluso cuando no cuenta con conocimientos técnicos. La coordinación no debe eliminar competencias ni controles. Su finalidad es evitar duplicidades, detectar tempranamente incompatibilidades y ofrecer una ruta previsible. En distritos como Mala, donde conviven actividad agrícola, expansión urbana y mercado inmobiliario, esa coordinación resulta especialmente necesaria.

También debe considerarse la dimensión de confianza. La formalización cumple una función social cuando permite que las personas sepan qué derecho tienen, sobre qué área y con qué límites. La confianza no depende únicamente de que exista una partida registral, sino de que la información inscrita guarde correspondencia con el terreno y pueda mantenerse actualizada. Si el ciudadano encuentra diferencias entre el plano, la posesión material y la partida, el registro pierde capacidad orientadora. Por ello, la modernización del catastro y la mejora del intercambio de datos no son asuntos secundarios: forman parte de la protección civil de la propiedad y de la prevención de litigios. La comparación entre el coeficiente general de 0.284 y los coeficientes específicos superiores a 0.82 exige cautela. Una posible explicación es que las relaciones se concentran en componentes concretos

—transferencia, inscripción y regulación rural—, mientras que la agrupación total incorpora ítems con comportamientos distintos y reduce la intensidad global. También puede influir la heterogeneidad de la muestra, integrada por operadores jurídicos, funcionarios y poseedores. Este contraste no invalida los hallazgos, pero obliga a presentar la correlación general como resultado principal y a interpretar las correlaciones específicas como asociaciones focalizadas que deben ser replicadas con muestras mayores.

El estudio tiene varias limitaciones. El muestreo fue no probabilístico, por lo que los resultados no pueden generalizarse a todos los habitantes de Mala ni a otras regiones. La muestra reunió perfiles diferentes, cuya experiencia con el problema no es equivalente. El instrumento midió percepciones y no revisó directamente todos los expedientes de formalización del distrito. Tampoco se realizó un análisis longitudinal que permitiera observar cambios antes y después de una reforma o intervención administrativa. Finalmente, la investigación no demostró causalidad y no debe utilizarse para afirmar que el Código Civil produce la informalidad rural.

A pesar de estas limitaciones, el estudio ofrece un aporte útil. Integra el derecho civil con la realidad registral y administrativa de un territorio concreto. La principal implicancia es que la seguridad jurídica rural necesita una respuesta interinstitucional. Los gobiernos regionales deben contar con información catastral suficiente; las municipalidades deben compartir datos sobre uso del suelo y expansión urbana; la SUNARP debe mantener criterios claros y orientación; y los operadores jurídicos deben explicar al ciudadano la diferencia entre posesión, contrato, título e inscripción. La formalización será más eficaz cuando estas funciones se encuentren conectadas.

Para futuras investigaciones conviene trabajar con muestras probabilísticas o estratificadas, comparar distritos con diferentes niveles de formalización y revisar expedientes administrativos y registrales. También sería pertinente estudiar por separado a poseedores, funcionarios, notarios y abogados, porque cada grupo puede percibir barreras distintas. Un diseño mixto permitiría complementar los datos cuantitativos con entrevistas sobre demoras, observaciones, costos y experiencias de conflicto. Asimismo, podría evaluarse el efecto de la Ley N.º 32371 una vez que exista un periodo suficiente de aplicación.

CONCLUSIONES

La investigación determinó que existe una relación significativa entre el Código Civil Peruano de 1984 y la formalización de la propiedad rural en el distrito de Mala, con un coeficiente Rho de Spearman de 0.284. La relación fue positiva, pero débil. El Código Civil aporta las instituciones generales necesarias para comprender la propiedad, la posesión, la transferencia y la prescripción adquisitiva; sin embargo, no regula por sí solo el catastro, el saneamiento físico-legal, la titulación ni la inscripción de los predios rurales.

La transferencia consensual se relacionó de manera positiva y alta con la formalización rural ($\rho = 0.821$). La regla del artículo 949 no constituye por sí misma una deficiencia, pero puede generar inseguridad práctica cuando el predio carece de inscripción, delimitación, antecedentes claros o saneamiento. Por ello, las operaciones sobre terrenos rurales requieren verificación documental, catastral y registral antes de consolidar expectativas de propiedad.

El régimen de inscripción registral presentó una relación positiva alta con la formalización ($\rho = 0.829$). La inscripción cumple una función esencial de publicidad y oponibilidad, aunque depende de títulos válidos e información física confiable. Mejorar el acceso no significa reducir los controles, sino ofrecer criterios uniformes, orientación técnica y una coordinación que permita levantar observaciones sin trámites innecesariamente repetitivos.

La ausencia de una regulación civil específica sobre el registro rural se relacionó de manera positiva alta con la formalización ($\rho = 0.846$). Este hallazgo confirma que la normativa civil general necesita complementarse con legislación especial y con una gestión articulada entre gobiernos regionales, municipalidades, entidades catastrales y SUNARP. La solución no consiste en trasladar todo el procedimiento al Código Civil, sino en establecer una ruta institucional clara y coherente.

La formalización rural debe entenderse como un proceso completo. El título, el catastro, el saneamiento y la inscripción no son etapas independientes. Cuando se desarrollan de manera fragmentada, el ciudadano conserva incertidumbre sobre el predio y su derecho. En Mala, una política orientada a la seguridad jurídica debe priorizar información preventiva, verificación temprana, coordinación interinstitucional y atención comprensible para propietarios y poseedores.



Recomendaciones

Se recomienda fortalecer la coordinación entre la Ley N.º 31145, su Reglamento, los gobiernos regionales, las municipalidades y la SUNARP. La información sobre catastro, uso del suelo, antecedentes registrales y restricciones debe poder consultarse antes de que el ciudadano inicie o avance en un procedimiento de formalización.

Se recomienda implementar orientación preventiva para transferencias de predios rurales. Los compradores y poseedores deben recibir información sencilla sobre la diferencia entre posesión, contrato privado, constancia, título, inmatriculación, independización e inscripción. Esta medida puede reducir conflictos y expectativas que después no pueden sostenerse jurídicamente.

Se recomienda mejorar la asistencia técnica para levantar observaciones vinculadas con planos, linderos, superposiciones, antecedentes y saneamiento físico-legal. La simplificación debe concentrarse en eliminar duplicidades y mejorar la coordinación, sin debilitar los controles que protegen al verdadero titular y a los terceros.

Se recomienda evaluar los resultados de las reformas recientes mediante indicadores de tiempo, expedientes concluidos, títulos inscritos, observaciones recurrentes y conflictos evitados. La cantidad de títulos emitidos debe complementarse con una evaluación de su calidad registral y de la seguridad que producen en la vida de las personas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Castillo Castañeda, P., Del Castillo Pinto, L., y Levaggi Tapia, R. (2021). Formalización de la propiedad rural. Informativo Legal Agrario, (26). Centro Peruano de Estudios Sociales. <https://cepes.org.pe/wp-content/uploads/2021/10/Informativo-Legal-Agrario-N26.pdf>
- Congreso Constituyente Democrático. (1993). Constitución Política del Perú. Congreso de la República del Perú. <https://www.congreso.gob.pe/datos-generales/constitucion-del-peru-y-reglamento/>
- Congreso de la República del Perú. (2021). Ley N.º 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales. Diario Oficial El Peruano. <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1938954-1>



- Congreso de la República del Perú. (2025). Ley N.º 32371, Ley que modifica la Ley N.º 31145. Diario Oficial El Peruano. <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/2407453-1>
- Deininger, K., y Feder, G. (2009). Land registration, governance, and development: Evidence and implications for policy. *The World Bank Research Observer*, 24(2), 233-266. <https://doi.org/10.1093/wbro/lkp007>
- Escobar-Pérez, J., y Cuervo-Martínez, Á. (2008). Validez de contenido y juicio de expertos: Una aproximación a su utilización. *Avances en Medición*, 6, 27-36. http://www.humanas.unal.edu.co/psicometria/files/7113/8574/5708/Articulo3_Juicio_de_expertos_27-36.pdf
- Feder, G., y Nishio, A. (1998). The benefits of land registration and titling: Economic and social perspectives. *Land Use Policy*, 15(1), 25-43. [https://doi.org/10.1016/S0264-8377\(97\)00039-2](https://doi.org/10.1016/S0264-8377(97)00039-2)
- Gobierno Regional de Lima. (2024). Resolución Directoral Regional N.º 089-2024-GRL/GRDE/DIREFOR. Plataforma del Estado Peruano. <https://www.gob.pe/institucion/regionlima/normas-legales/6268563-089-2024-grl-grde-direfor>
- Gobierno Regional de Lima. (2025a). Resolución Directoral Regional N.º 087-2025-GRL/GRDE/DIREFOR. Plataforma del Estado Peruano. <https://www.gob.pe/institucion/regionlima/normas-legales/6871931-087-2025-grl-grde-direfor>
- Gobierno Regional de Lima. (2025b). Resolución Directoral Regional N.º 100-2025-GRL/GRDE/DIREFOR. Plataforma del Estado Peruano. <https://www.gob.pe/institucion/regionlima/normas-legales/6961713-100-2025-grl-grde-direfor>
- Hernández-Sampieri, R., Fernández Collado, C., y Baptista Lucio, P. (2014). Metodología de la investigación (6.^a ed.). McGraw-Hill Education. http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/Sampieri6aEdicion.pdf
- Hernández-Sampieri, R., y Mendoza Torres, C. P. (2018). Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. McGraw-Hill Education. <https://luisdoubtrontg.school.blog/wp-content/uploads/2024/03/metodologia-de-la-investigacion-sampieri-1.pdf>



- Laos de Villanueva, M. (2023). Dificultades legales en la independización de predios rurales y la afectación a los derechos de posesión y propiedad en la comunidad campesina San Francisco de Cayrán, 2018-2020 [Tesis de licenciatura, Universidad de Huánuco]. Repositorio Institucional UDH. <https://repositorio.udh.edu.pe/handle/20.500.14257/4979>
- Lázaro, L., y Rivera, O. (2024). Formalización de tierras y la situación socioeconómica de las familias rurales del distrito de Tres de Diciembre, provincia de Chupaca-Junín [Tesis de titulación, Universidad Nacional Hermilio Valdizán]. Repositorio Institucional UNHEVAL. <https://repositorio.unheval.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/353a9054-fa16-4e01-9fc8-df6a6260dad7/content>
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (1984). Código Civil. Decreto Legislativo N.º 295. Sistema Peruano de Información Jurídica. https://spijlibre.minjus.gob.pe/content/publicaciones_oficiales/img/Codigo-Civil.pdf
- Molina Salvador, I. A. (2023). La formalización de los predios rurales en el Perú [Trabajo académico de segunda especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional PUCP. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/25268>
- Monge, C., y Guerra, J. (2023). La sociedad rural peruana: Cambios y retos. Revista Memoria. <https://idehpucp.pucp.edu.pe/revista-memoria/la-sociedad-rural-peruana-cambios-y-retos/>
- Montenegro Carrasco, E. E. (2023). Implicancias de la Ley N.º 31145 en la formalización de la propiedad rural en el Perú [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. Repositorio Institucional UPN. <https://repositorio.upn.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/0ffc5258-23f8-42fb-8329-de22653d6319/content>
- Morán, J. (2023). Legalización de las tierras y su titularidad en la comunidad La Rinconada, parroquia San Luis, cantón Otavalo [Tesis de licenciatura, Universidad Regional Autónoma de Los Andes]. Repositorio UNIANDÉS. <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/16420/1/UI-DRE-PDI-010-2023.pdf>
- Otzen, T., y Manterola, C. (2017). Técnicas de muestreo sobre una población a estudio. International Journal of Morphology, 35(1), 227-232. <https://doi.org/10.4067/S0717-95022017000100037>

- Pacheco Hernández, M. de los Á. (2025). Formalización de predios rurales y barreras legales en el distrito de Subtanjalla-Ica, año 2024 [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional San Luis Gonzaga]. Repositorio Institucional UNICA. <https://repositorio.unica.edu.pe/server/api/core/bitstreams/a6e8780f-44a4-47ea-9cb0-d14ac5faf943/content>
- Presidencia de la República del Perú. (2022). Decreto Supremo N.º 014-2022-MIDAGRI, que aprueba el Reglamento de la Ley N.º 31145. Plataforma del Estado Peruano. <https://www.gob.pe/institucion/midagri/normas-legales/3302467-014-2022-midagri>
- Rendón, J., y Cárdenas, A. (2023). La informalidad en la tenencia de tierra: Obstáculo para la transformación agroindustrial. Corporación Latinoamericana. <https://www.sur.org.co/la-informalidad-en-la-tenencia-de-tierra-obstaculo-para-la-transformacion-agroindustrial/?pdf=12343>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2013). Resolución N.º 097-2013-SUNARP/SN. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/1648765-097-2013-sunarp-sn>
- Toledo Jerez, G. E. (2025). Crítica a la formalización de la propiedad rural en Colombia: Una aproximación a la legalización de predios baldíos en Boyacá. *Derecho y Realidad*, 23(45), 81-106. <https://doi.org/10.19053/uprc.16923936.v23.n45.2025.20163>
- Torres Vásquez, A. (2022). Código Civil (6.ª ed.). Editorial Idemsa. https://elibro.net/es/lc/biblioeducacion/login_usuario/
- Triana Ancínez, B., Valencia Herrera, M. A., Lozano Valcárcel, A. J., y Acosta Aguilar, N. A. (2021). Peras con manzanas: Comparación entre los objetivos constitucionales del acceso a la propiedad rural y la implementación de programas de formalización. *Estudios Socio-Jurídicos*, 23(1), 1-35. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/sociojuridicos/a.9598>
- Velandia, S. (2024). Análisis crítico de la formalización de la propiedad rural respecto al impuesto predial unificado [Tesis de maestría, Universidad Externado de Colombia]. Biblioteca Digital UEXTERNADO. <https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/bc54a905-cc67-46ee-94e3-1d4ce7c00236/content>

