

**UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA**

**ESCUELA DE POSGRADO**

Maestría en Derecho Notarial y Registral



**Tesis**

**LA INSTITUCIONALIDAD DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA  
PROPIEDAD Y LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL  
DESDE UN PUNTO DE VISTA JURÍDICO - SOCIAL**

Presentada por:

**Jonathan Olivera Dolmos**

Para optar el Grado Académico de Maestro en:

**Derecho Notarial y Registral**

Asesor de tesis: Dr. Luis Cuba Ovalle

**Lima – Perú - 2021**

## **DEDICATORIA**

A Lucy, la chica con ojos de caleidoscopio, y a sus cuatro mosqueteros.

## **AGRADECIMIENTO**

A mis padres, por apoyarme a seguir adelante y a mis hermanos, por dejarme ser un ejemplo para ellos.

## ÍNDICE

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
RESUMEN	7
ABSTRACT	8
INTRODUCCIÓN	9

### CAPÍTULO I:

#### FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Marco Histórico	11
1.2. Marco Teórico	13
1.2.1. Seguridad Jurídica	13
1.2.2. Inscripción Registral	21
1.2.3. Derechos Reales	27
1.2.4. Propiedad	30
1.2.5. Derecho de Propiedad	35
1.2.6. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)	40
1.3. Marco Legal	44
1.3.1. Constitución Política del Perú	44
1.3.2. Ley N° 26366, se crea el Sistema de Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, y por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, se aprueba el Estatuto de la SUNARP.	44
1.3.3. Ley N° 28687: Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos	45
1.3.4. Código Civil- Derechos Reales	47
1.3.5. Decreto Supremo N° 032-2008-Vivienda	50

1.4.	Investigaciones	51
1.5.	Marco Conceptual	54

## CAPITULO II:

### EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1	Planteamiento del Problema	62
2.1.1	Descripción de la Realidad Problemática	62
2.1.2	Antecedentes teóricos	65
2.1.3	Definición del Problema	67
2.1.3.1	Problema General	67
2.1.3.2	Problemas Secundarios	68
2.2	Finalidad y Objetivos de la Investigación	68
2.2.1	Finalidad	68
2.2.2	Objetivo general y Específicos	68
2.2.2.1	Objetivo General	68
2.2.2.2	Objetivos Específicos	69
2.2.3	Delimitación de la Investigación	69
2.2.4	Justificación e importancia	69
2.3	Hipótesis y Variables	71
2.3.1	Supuestos Teóricos	71
2.3.2	Hipótesis General y Específicas	75
2.3.2.1	Hipótesis General	75
2.3.2.2	Hipótesis Específicas	75
2.3.3	Variables e Indicadores	75
2.3.3.1	Identificación de las Variables	75
2.3.3.2	Definición Operacional de las Variables	76

CAPITULO III:  
MÉTODO, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

3.1	Población y Muestra	77
	3.1.1 Población	77
	3.1.2 Muestra	77
3.2	Método y Diseño de la Investigación	79
	3.2.1 Método de Investigación	79
	3.2.2 Diseño de Investigación	79
3.3	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	80
	3.3.1 Técnicas de Recolección de Datos	80
	3.3.2 Instrumentos	80
3.4	Procesamiento de Datos	81
3.5	Prueba de la Hipótesis	81

CAPITULO IV:  
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1	Presentación de los Resultados	82
4.2	Contrastación de las Hipótesis	98
4.3	Discusión de Resultados	102

CAPITULO V:  
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1	Conclusiones	108
5.2	Recomendaciones	109
	BIBLIOGRAFÍA	110

## RESUMEN

La investigación tiene como objetivo determinar la influencia de la institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico y social. Se utilizó para alcanzar dicho objetivo el método descriptivo y un diseño no experimental, asimismo la población objeto estuvo constituida por 330 abogados, registradores y funcionarios que trabajan en Registros Públicos y al calcular el tamaño de la muestra finalmente se aplicó la encuesta a 178 abogados, registradores y funcionarios. En cuanto al instrumento de recolección de datos tenemos al cuestionario que constó de 15 ítems de tipo cerrado, los mismos que se vaciaron en cuadros en donde se calcularon las frecuencias y porcentajes, complementándose con el análisis e interpretación de los resultados, lo cual nos permitió contrastar las hipótesis a través de la prueba chi cuadrado.

Finalmente se concluyó que la institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye directamente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico y social.

Palabras clave: Seguridad Jurídica de la Propiedad, Formalización de la Propiedad Informal.

## ABSTRACT

The research entitled aims to determine the influence of the institutionality of the legal security of property in the formalization of property informal from a legal and social point of view. The descriptive method and a non-experimental design were used to achieve this objective, and the target population consisted of 330 lawyers, registrars and civil servants working in Public Registries. In calculating the sample size, the survey was finally applied to 178 lawyers, registrars and officials. As for the data collection instrument, we have a questionnaire that consisted of 15 items of the closed type, the same ones that were emptied in tables where the frequencies and percentages were calculated, complemented by the analysis and interpretation of the results, which allowed us contrast the hypotheses dares of the chi square test.

Finally, it was concluded that the institutionality of legal security of property directly influences the formalization of informal property from a legal and social point of view.

Key words: Legal Property Security, Informal Property Formalization.



## INTRODUCCIÓN

Tradicionalmente se tiene la idea que la informalidad urbana solo tiene que ver con las invasiones y los asentamientos humanos. Sin embargo, la informalidad es un fenómeno mayor que trasciende y cruza a todas las ciudades en el Perú.

El proceso urbano formal se inicia o debe iniciarse con las normas de planificación urbana y de zonificación, debiendo ejecutarse mediante actos de habilitación urbana y licencia edificación como ejercicio del derecho de propiedad predial en zonas urbanas.

La realidad es que la informalidad urbana se encuentra en la vulneración de todo el proceso urbano formal y se encuentra en todas las ciudades peruanas trasgrediendo normas de planificación, zonificación, habilitación urbana, edificaciones sin licencia, no respeto al retiro, apropiación privada del espacio público, etc.

En consecuencia, si bien es cierto que los asentamientos humanos e invasiones son expresiones de informalidad urbana en el Perú, sin embargo, este es un concepto más amplio y que abarca situaciones y fenómenos sociales mayores que se presentan en todos los ámbitos urbanos.

En este contexto la presente investigación se ha dividido en 05 capítulos de la siguiente manera:

En el primer capítulo se describen los fundamentos teóricos que constan del marco histórico, teórico, legal y conceptual.

En el segundo capítulo se esboza el problema de investigación, La descripción de la realidad problemática, con definición del problema, objetivos e hipótesis; en el tercer capítulo se contempló el tipo, nivel, método, diseño y las técnicas utilizadas en la investigación.

En el cuarto capítulo ofrecemos la presentación, análisis e interpretación de los resultados, y quinto capítulo se aprecia las conclusiones y recomendaciones, acompañado con su respectiva bibliografía y anexos correspondientes.

## CAPÍTULO I:

### FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

#### 1.1. Marco Histórico

En el proceso migratorio a inicios de la década de 1970, a consecuencia de la denominada “Reforma Agraria”, empezaron a producirse invasiones de terrenos públicos y privados, que fueron consolidándose y se construyeron viviendas primitivamente rústicas, que con el correr del tiempo fueron reemplazadas mediante la utilización de sistemas modernos de construcción.

Surgió entonces el fenómeno de la adquisición informal de propiedad. Nacieron así los llamados “pueblos jóvenes”, o con mayor razón “asentamientos informales”. En ellos se aplicaron básicamente costumbres atávicas que tuvieron como punto de partida la invasión de terrenos, esto es, la ocupación ilegal de terrenos estatales y privados, que Hernando de Soto ha denominado “invasión paulatina” e “invasión violenta”.

El proceso de la invasión violenta surgió con la reunión de un grupo de personas pertenecientes a una misma vecindad, familia o paisana, con el interés común de procurarse una vivienda; y que en una o varias asambleas planeaban una invasión. En ciertos casos se producía la intervención de invasores profesionales, (sindicalistas, políticos o empresarios), que brindaban su experiencia en la organización de invasiones a cambio de obtener beneficios políticos o económicos.

Por lo tanto, podemos decir que la propiedad, a lo largo de la historia, ha ido cambiando junto con las condiciones económicas, políticas y sociales de cada época. En tiempos primitivos, la propiedad era colectiva, pasando a ser individual en la era romana. En ese período prevalecía el absolutismo de la propiedad, donde el propietario podría disponer de ella de la forma que le apeteciera. Sin embargo, esa visión individualista ha sido combatida por los estratos populares de la sociedad que no tenían acceso a ellas. El concepto de propiedad es el punto central para la discusión de políticas de uso del suelo y desarrollo urbano. Muchos países han aceptado y declarado, por medio de sus constituciones o tratados internacionales, que el derecho a la propiedad es un derecho humano básico.

El economista peruano Hernando de Soto es uno de los intelectuales contemporáneos de mayor influencia en la defensa de la propiedad individual como objetivo de los procesos de regulación urbana. Sus ideas y propuestas sobre programas de regularización de gran escala, presentadas en su libro “El misterio del capital, influenciaron a bastantes ciudades y países latinoamericanos a introducir políticas de regularización que incluían la privatización individualizada de las tierras ocupadas” (p. 79)

De Soto (2000) cree que

“el gran reto planteado para los países en desarrollo es garantizar el acceso al crédito, lo que sería posible gracias a las garantías hipotecarias que se conseguirían a través de programas de legalización bajo la forma de la propiedad individual plena de las parcelas de los asentamientos informales, haciendo que los ocupantes se sientan finalmente seguros de su

tenencia e inviertan en el mejoramiento de sus casas y sus negocios informales (p. 80).

Basándose en esta teoría se llevaron a la práctica programas de legalización masivos en Perú, El Salvador, Rumania, Filipinas y Egipto.

Quizás el gran atractivo de la propuesta de De Soto es que se ha focalizado en la dimensión económica de la ilegalidad urbana, mientras que la mayoría de las investigaciones, movilizaciones y leyes dirigidas a regular los asentamientos informales se han basado en una combinación de razonamientos humanitarios, éticos, religiosos, sociopolíticos y ambientales.

**Molka & Mullahy (2007)** explican que las razonamientos de De Soto “se basan en los efectos económicos que podría tener un programa de regularización como resultado de la incorporación de la economía informal a la economía formal (p. 45) [sic]”.

## **1.2. Marco Teórico**

### **1.2.1. Seguridad Jurídica**

La seguridad jurídica es una garantía individual por medio de la cual se genera un estado de certeza, en donde una misma situación, bajo una o varias circunstancias iguales en el tiempo, siempre va a tener una misma consecuencia. La seguridad jurídica brinda al gobernado un marco de hecho y de derecho, que sirve de base y punto de partida para la realización de un conjunto de actos con trascendencia jurídica. En pocas palabras, seguridad jurídica es igual a previsibilidad jurídica.

“La seguridad jurídica es la certeza que debe tener el gobernado de que su persona, su familia, sus posesiones o sus derechos serán respetados por la autoridad, pero si ésta debe producir una afectación en ellos, deberá ajustarse a los procedimientos previamente establecidos en la Constitución Política (Suprema Corte de Justicia de la Nación 2003: p. 9)

**Burgo Ignacio (2005)** señala que las garantías de:

“seguridad jurídica como el conjunto general de condiciones, requisitos, elementos o circunstancias previas a que debe sujetarse una cierta actividad estatal autoritaria para generar una afectación válida de diferente índole en la esfera del gobernado, integrada por el summum de sus derechos subjetivos. Las garantías de seguridad jurídica son derechos públicos subjetivos en favor de los gobernados, que pueden oponerse a los órganos estatales para exigirles que se sujeten a un conjunto de requisitos previos a la emisión de actos que pudieran afectar la esfera jurídica (p. 89).

Los elementos integrantes de la definición propuesta:

- a. Derechos públicos subjetivos a favor de los gobernados. Son derechos públicos porque pueden hacerse valer ante sujetos pasivos públicos, es decir, el Estado y sus autoridades, y subjetivos porque entrañan una facultad derivada de una norma.

- b. Oponibles a los órganos estatales. Significa que el respeto a este conjunto de garantías puede reclamarse al Estado.
- c. Requisitos previos a la comisión de actos que pudieran afectar la esfera jurídica de los individuos.
- d. No caer en estado de indefensión o incertidumbre jurídica.
- e. Pervivencia de condiciones de igualdad y libertad para todos los sujetos de derechos y obligaciones.

**Fernández (2007)** indica que la “seguridad jurídica como el conjunto de “condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Añadiendo que, constituye la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicios [sic]”. A su vez la seguridad delimita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos (p. 767).

**Radbruch, (1999)** manifiesta que:

“seguridad jurídica sólo puede ser cumplida en base a la positividad del derecho. Surge así, como tercer elemento de la idea de éste, como nuevo factor, el de seguridad jurídica, junto a la pauta axiológica del Derecho positivo y meta del legislador que es la justicia y la finalidad o adecuación a un fin, complemento del factor justicia

para poder derivar de ella las normas jurídicas (p. 271) [sic]”.

**Magaloni (1990)** indica que:

“la seguridad jurídica es uno de los bienes más preciados que el Estado garantiza. En alguna medida, una de las principales justificaciones de la existencia del Estado ha sido precisamente que, mediante el monopolio de la violencia, asegura la existencia de la sociedad y la paz interior [sic]”.

**Sainz de Bujanda (1983)** señala que la:

“seguridad es un termómetro del ordenamiento positivo. Considera así que puede servir como criterio valorativo. La estimación que merezca un ordenamiento jurídico dado, debe basarse en el conocimiento de la existencia o no de la adecuación entre la normatividad del ordenamiento y el orden real y efectivo a dicho ámbito social (p. 73) [sic]”.

#### **A. Elementos de la Seguridad Jurídica.**

La seguridad jurídica no surge mágicamente o de modo espontáneo a partir de que se ha expedido oficialmente por el órgano legislativo una declaración escrita (por más que ésta, al igual que el Estado, sea una precondition); su existencia real emana de la conjugación de diversos elementos que se traducen objetivamente en una situación o circunstancia concreta. La seguridad jurídica, grosso modo, es básicamente producto de la existencia e interrelación de tres factores:



- a) Una norma sustantiva, compuesta por disposiciones vigentes que reconozcan derechos o establezcan obligaciones;
- b) Una norma adjetiva, representada por procedimientos y reglas que hacen posible la instrumentación y aplicación de la norma sustantiva, y
- c) Órganos estatales encargados de la aplicación de las mismas en lo que se conoce como el proceso de impartición de justicia.

El orden y la paz pública en el campo dependen de la eficacia intrínseca de cada uno de estos factores y del grado de armonía con que funcionalmente se entrelacen. No es aventurado aseverar que, al igual que las circunstancias económicas, en ellos descansa en mucho la gobernabilidad de una nación. En ese sentido, para que en un ámbito cualquiera predomine una atmósfera de seguridad es menester que dichos factores se acerquen lo más posible a su paradigma ideal, el cual sostiene que la norma sustantiva debe ser general, abstracta e impersonal, pero, esencialmente, justa; la norma adjetiva debe establecer reglas instrumentales y procedimientos sencillos, expeditos y transparentes, y el órgano estatal debe ser responsable, especializado e imparcial, lo que significa, ante todo, honesto. La más mínima desviación de dicho modelo normativo desemboca en estados o circunstancias concretas de inseguridad jurídica, en sus sentidos objetivo y subjetivo, propiciando injusticias que en un

descuido pueden conducir a desórdenes sociales. Cabe comentar que cuando las normas sustantivas son esencialmente injustas, por mucho que los procedimientos sean eficaces y el aparato público encargado de aplicar el derecho positivo sea lo más honesto y especializado posible, o a la inversa, de poco sirve una norma sustantiva justa y reglas instrumentales ágiles en manos de un órgano estatal corrupto. La diferenciación de estos tres factores es tan clara que cada uno de ellos es competencia de diferente disciplina.

## **B. Clases de Seguridad Jurídica**

La seguridad jurídica presenta dos aspectos complementarios entre sí, uno objetivo y otro subjetivo

- a) **Seguridad Jurídica Objetiva:** Según Delos es “La garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación. En otros términos, está en seguridad aquél que tiene la garantía de que su situación no será modificada sino por procedimientos societarios y por consecuencia regulares (Delos 1975: p. 47) [sic]”. La seguridad jurídica desde la perspectiva objetiva configura un estado de cosas en un orden social dado, es decir, lleva implícita la existencia de una organización de hecho, la cual pretende concretar otra situación real: la

integridad de las personas y de los bienes de los individuos. Asimismo, para Pina y Larrañaga (1978) La concepción objetiva, que es la más generalizada, ha sido denominada por la doctrina como Seguridad por medio de Derecho; “garantía que representa la organización estatal en orden al mantenimiento del derecho y a la consiguiente protección del individuo [sic]” (p. 347). La definición objetiva parte de la existencia previa de condiciones materiales dadas, es decir, la prevalencia de un determinado orden jurídico y de un aparato público al que se le confía su aplicación.

- b) **Seguridad Jurídica Subjetiva:** Para Delos es aquella en que “la seguridad por medio del derecho conduce a la cristalización de un hecho psicológico cierto, impulsor de una sensación colectiva, de un sentimiento de la sociedad, que propicia el mejor desarrollo del hombre. La convicción que tengo de que la situación de que gozo no será modificada por la violencia, por una acción contraria a las reglas y los principios que rigen la vida social (Pina y Larrañaga 1978: p. 48) [sic]”. La seguridad jurídica desde la perspectiva subjetiva debe entenderse como una certidumbre del Derecho; es decir, como la certeza de que cualquier eventual atentado contra el patrimonio o la vida serán efectivamente conjurados por la sociedad y la organización estatal. Esto implica, desde luego, la confrontación del individuo con el entorno

social objetivo que lo envuelve.

**Geiger (1983)** clasifica la seguridad jurídica en dos dimensiones diferentes [sic]”:

- a. **Como seguridad de orientación o certeza del ordenamiento:** Se puede decir que ésta existe cuando se conoce cabalmente el significado del contenido y sentido de lo que se establece en una norma, lo que equivale a un “saber a qué atenerse”; según sus palabras: “Yo sé qué tipo de acción esperan o no esperan de mí los otros, y sé también qué conducta he de esperar o no de los demás. Sé con claridad qué tipos de acciones y en qué situaciones por mi parte y por parte de los otros, están libres de riesgo en un sentido absolutamente definido, a saber, libres de riesgo de arrastrar tras de sí los inconvenientes sociales del tipo denominado “reacción pública” ( p. 91) [sic]”. En resumen y dicho popularmente: conozco mis deberes y mis derechos. No obstante, si las leyes son imprecisas, complicadas, rápidamente cambiantes; si las competencias de los órganos de la administración no están claramente circunscritas y la práctica de los tribunales es variable, me encuentro en la inseguridad de orientación: no sé con qué conducta caigo en la zona de riesgo social.
- b. **Como seguridad de realización o confianza en el ordenamiento:** La seguridad de realización o confianza en el ordenamiento existe cuando se

tiene la certidumbre de que lo dispuesto en la proposición normativa habrá de aplicarse en caso de que alguien incurra en la hipótesis prevista por la misma. En consecuencia, se dice que existe falta de seguridad jurídica cuando la legislación: “Deja al criterio de los órganos de la administración un margen de libertad demasiado grande, de tal manera que nadie sabe de antemano qué clase de decisión prefiere tomar la autoridad en un caso particular. Pero la inseguridad jurídica surge también si se acumulan demasiadas y complicadas disposiciones legales respecto de un hecho, de modo que ‘nadie las conoce ya a fondo’, o si las disposiciones referidas a un hecho son modificadas rápidamente varias veces, de tal forma que los ciudadanos no tienen tiempo de acostumbrarse a una situación jurídica y de ser versados en ella (p. 93) [sic]”.

### 1.2.2. Inscripción Registral

La naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, que el procedimiento registral es especial y, por tanto, “*no está sometido a las normas que formulan el procedimiento administrativo general, no obstante ello, tales normas administrativas son de aplicación supletoria al procedimiento registral, que la relación procedimental es exclusiva y excluyente entre el Registrador y el solicitante de la inscripción, por lo que no sólo resulta impertinente la participación de un tercero que se oponga a la inscripción rogada, sino que*

*ningún apersonamiento distinto, aun coadyuvante, resulta procedente* (Pau 2004: p. 61) [sic].

La inscripción, como constancia en el Registro, es un medio de conceder una protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral, esto es, la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad. *“Esta especial protección se deja a la voluntad de los adquirentes que pueden decidir si inscribir o no. En principio la inscripción en el Registro es voluntaria [sic]”*. (<http://www.ic-abogados.com>)

Soria (2001) manifiesta que el término inscripción puede tener hasta *“tres acepciones, según se utilice de forma más o menos amplia: en un sentido muy amplio, como registración, o acceso al Registro de los actos inscribibles; en un sentido más estricto, en su acepción de asiento registral; y en un sentido aún más limitado, como un tipo especial de asiento registral: el asiento de inscripción* (p. 41) [sic].

Lo indicado se refiere:

- “En primer lugar, al acceso al Registro de forma general, esto es, el hacer constar algún derecho en el mismo, así como los requisitos necesarios para ello.”]
- “En segundo lugar, a todo tipo de constancia registral, sea cual sea el tipo de asiento [sic]”.
- “Por último, al propio asiento de inscripción [sic]”.

➤ **Los principios registrales consagrados expresamente en ordenamiento jurídico peruano, son:**

a) **Principio de Legalidad:** *“La calificación de acuerdo al principio de legalidad, consiste en un juicio de valor, no para declarar un derecho dudoso, sino para incorporar o no al registro una nueva situación jurídico registral. Según el artículo 2011; el registrador debe calificar lo siguiente: la legalidad de documentos que se presentan; la capacidad de los otorgantes; y, la validez del acto [sic]”.*

b) **Principio de Rogación:** *“las inscripciones en los Registros Públicos se extienden necesariamente a solicitud de la parte interesada, no procediendo las inscripciones de oficio, es decir, a voluntad propia del Registrador; la rogatoria o a la solicitud es necesaria (Manzano 2006: p. 162)[sic]”.*

**Díez-Picazo Luis (1986)** ilustre tratadista español, refiriéndose a la calificación, señala,

*“enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos (p. 37) [sic]”.*

c) **Principio de Especialidad:** Llamado también principio de determinación, tiene por objeto individualizar los derechos inscritos en relación a los bienes y a las personas, determina que cada inscripción se haga en partida separada.

- d) **Principio de Titulación Auténtica:** *“La inscripción se efectuará en mérito de documento público, de resolución arbitral o de documento privado en los casos expresamente previstos. Pueden realizarse inscripciones en virtud de documentos otorgados en el extranjero, siempre que contengan actos o derechos inscribibles conforme a la ley peruana. Se presentarán en idioma español o traducidos a éste y legalizados conforme a las normas sobre la materia (Ley 27157) [sic]”.*
- e) **Principio de Publicidad:** *“Esta presunción es "juris et de jure" porque no se admite prueba en contrario nadie podrá alegar desconocimiento o ignorancia de lo que aparece inscrito en las formas y/o fichas de inscripción que constan en los Registros Públicos, ni de los títulos que dieran mérito para su respectiva inscripción, los que se encuentran archivados (Delgado p. 111) [sic]”.*

Hay dos clases de publicidad.

- **Publicidad Material.** Es la contenida en el enunciando mismo del principio; está "in re" en el Texto mismo del principio; por lo que nadie puede alegar su desconocimiento.
- **Publicidad Formal.** La misma que se hace realidad con la obligación de los funcionarios de los Registros Públicos de informar a quien lo solicite del contenido de las inscripciones y títulos archivados; se da dos maneras.



- f) **Principio de Legitimación:** Conocido en la doctrina como “*principio de credibilidad general del asiento, en virtud del cual el asiento todos sus efectos mientras no sea declarado inexacto o inválido; su fundamento es esencialmente facilitar la vida jurídica mediante la presunción de que toda apariencia de derecho conlleva a la existencia del mismo* (Artículo 2013 del RGRP) [sic]”.
- g) **Principio de Fe Pública Registral:** Busca proteger la seguridad jurídica. “*Si una persona de buena fé adquiere a título oneroso derechos de otra, que en el Registro aparece con derecho a otorgarlo, e inscribe su adquisición se convertirá en tercero registral y por lo tanto de ampararse en el principio de fe pública registral con lo cual logrará hacer a su derecho absolutamente inatacable por todos. Este principio está regulado por la norma VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, y el Art. 2014 del Código Civil (Vendaño p. 89)* [sic]”.

Para **García García (1993)** este principio

“*es aquel en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley* [sic]”.

h) **Principio de Tracto Sucesivo:** Establece que ninguna inscripción, salvo la primera, se hará sin que esté inscrito, salvo la primera, se hará sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane. Se encuentra regulado por el Art. 2015 del Código Civil.

Para **Manzano (2008)** el tracto sucesivo es considerado como uno de los principios más importantes del sistema registral de publicidad.

*“Contribuye decisivamente a una mejor formación del contenido registral, sobre el que va a actuar la cognoscibilidad legal, esencia de la publicidad jurídica registral, al demandar la identidad personal y real en la correlación título inscribible Registro y al ordenar sucesivamente los asientos dentro de cada folio (partida), sobre la base de un nexo causal entre la titularidad registral del transferente y la del adquirente que inscribe (p. 167) [sic]”.*

i) **Principio de Prioridad Excluyente:** Si un título está inscrito, el cierre es definitivo, es decir se rechazará la inscripción del título incompatible.

**Gonzales Loli (2002)** expresa respecto al "cierre registral" que:

*"La regla de prioridad no tiene como único resultado, en su relación con el Registro, establecer un orden en la protección de cada uno de los derechos compatibles inscritos, por fechas de presentación, a los derechos incompatibles con el que se halla ya registrado (p. 88) [sic]”.*

j) **Principio de Prioridad Preferente:** “*Este principio registral se aplica generalmente en el caso de gravámenes y medidas cautelares, por ejemplo cuando existen dos hipotecas, tiene prioridad la hipoteca que se inscribió primero frente a la hipoteca que se inscribió después, sin importar las fechas de las escrituras públicas ni tampoco de las minutas (Artículos. 50 al 53 del RGRP) [sic]*”.

### 1.2.3. Derechos Reales

“*El derecho real es aquel que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa que puede ser ejercitado y echo valer frente a todos (Vásquez Ortiz 2000: 20) [sic]*”.

“*El Derecho Real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real (Vásquez Ríos (2005: p. 33) [sic]*”.

Desde un punto de vista económico, la titularidad de los derechos de propiedad brinda adicionalmente dos importantes ventajas:

a) **Incentiva el trabajo y la inversión:** Cuando el coste de los bienes es cero las personas no necesitan obtener dinero con el cual pagar por lo que consumen, lo que permite advertir que la propiedad

incentiva al ser humano racional a producir la mayor cantidad de riqueza que su capacidad le permita generar, pues de esa manera logramos adquirir y consumir mayores bienes y servicios, satisfaciendo un mayor porcentaje de nuestras necesidades.

b) **Reduce la sobreexplotación de los recursos existentes:** Este fenómeno ha sido denominado<sup>18</sup> como la Tragedia de los Bienes Comunes y sostiene que la propiedad común genera que los individuos usen los bienes escasos como si fueran infinitos. Esta Teoría sostiene que una política de bienes comunes o de propiedad colectiva, incentiva la sobreexplotación de los recursos naturales; en cambio, la propiedad privada genera el control social de los recursos.

➤ **Elementos de los Derechos Reales:**

- El sujeto, puede ser una o más personas naturales (una mujer, un hombre) o personas jurídicas (sociedades, asociaciones), nacionales o extranjeras, privadas o públicas.
- El objeto, se refiere tanto a las cosas como a los bienes. Por ejemplo: un auto, una casa, un terreno, etc.
- La Causa, se refiere al por qué de la existencia de un derecho. Por ejemplo: adquiero la propiedad de una casa por un contrato de compra – venta (causa).

➤ **Características:** (Puig 1976: p. 40)

- “Es un derecho absoluto: es decir no reconoce límites. Hoy día se reconocen más límites a favor de la sociedad
- Es de contenido patrimonial: solo importa aquello que sea susceptible de valoración económica. Los derechos reales conjuntamente con los derechos de créditos e intelectuales constituyen los derechos patrimoniales en nuestra legislación [sic]”.
- “Es un vínculo entre una persona y una cosa, y sólo a nivel subsidiario es un vínculo entre dos personas [si]”.
- “Es una relación inmediata, pues el uso y goce de las cosas es de manera directa sin necesidad de ningún acto de terceros [sic]”.
- “Son *erga omnes*: se ejerce contra todos [sic]”.
- “Se rigen por el principio de legalidad, pues solo existen aquellos derechos reales creados por la ley [sic]”.

➤ **Teorías** (Machicado 2014)

- a) **Teoría del dominio.** La Teoría Del Dominio de la escuela clásica dice que el derecho real es una relación jurídica entre una persona y una cosa que permite un dominio directo e inmediato sobre la cosa.
- b) **Teoría Obligacionista.** La Teoría Obligacionista dice que las relaciones jurídicas no pueden darse entre una persona y una cosa. Si se dan, son solo relaciones de hecho, no relaciones jurídicas, estas

siempre son “*propatio ominis ad omnes*”, ‘relación entre seres humanos’.

Para la Teoría Obligacionista el sujeto pasivo es indeterminado y universal. Tiene una obligación pasivamente universal que se traduce en una abstención, en un no hacer, la de no perturbar el ejercicio del titular.

- c) **Teoría Compuesta.** El derecho real tiene dos elementos: uno estático y está en relación de hecho de la persona con la cosa. Y el elemento no material dinámico que se traduce en una relación entre el titular del derecho (propietario, usufructuario) y todo el mundo que tiene la obligación de no desconocer el derecho real y solamente cuando sucede la vulneración, existe el elemento dinámico, y éste se lo hace valer ante los órganos jurisdiccionales poniendo la acción en movimiento para la tutela de los derechos.

#### 1.2.4. Propiedad

En Derecho, la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. *Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien* (Castañeda 1973) [sic].”

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que, si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Para el jurista **Cabanellas (2009)** la propiedad no es más “que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que dese su voluntad [sic]”.

**Garcés (2007)** dice que:

“el poder de goce alude a la utilización directa del bien, y el poder de disposición indica que ésta es tanto en sentido jurídico como en sentido material; el poder de goce permite al propietario enajenar la cosa transfiriendo ese poder al adquirente; igualmente permite constituir derechos en favor de otro u otros, por lo común reales, pero también personales; la disposición material, por su parte, otorga al propietario la facultad de destruir, consumir, demoler la casa etc., (p. 153) [sic]”.

## ➤ **Clasificación de la Propiedad**

### **Por el sujeto**

- Pública, si corresponde a la colectividad en general.
- Privada, cuando el derecho es o está asignado a determinada persona o grupo y las facultades del

derecho se ejercitan con exclusión de otros individuos

- Individual, si el derecho lo ejerce un solo individuo
- Colectiva privada, cuando el derecho es ejercido por varias personas
- Colectiva publica, si la propiedad corresponde a la colectividad y es ejercida por un ente u organismo público.

### **Por la naturaleza**

- Propiedad mueble, si puede transportarse de un lugar a otro.
- Propiedad inmueble, o bienes raíces o fincas son las que no pueden transportarse de un lugar a otro
- Propiedad corporal, la que tiene un ser real y puede ser percibida por los sentidos, como una casa, un libro, entre otros
- Propiedad incorporeal, si está constituida por meros derechos, como un crédito, una servidumbre, entre otros.

### **Por el objeto**

- Propiedad de bienes destinados al consumo
- Propiedad de bienes de producción
- Formas de Propiedad
- Propiedad estatal socialista



- Propiedad de las organizaciones políticas, de masas y sociales

## ➤ **Características del Derecho de Propiedad**

### **Derechos reales o sobre Bienes**

- Su objeto es una cosa específica
- Establece un deber de abstención para los miembros de la Comunidad que están obligados a respetar la relación jurídica.
- Su titular tiene la facultad de reivindicar la cosa misma.
- La acción nace con su violación.
- Pueden ser adquiridos por usucapión.
- Conciernen al interés público en mayor medida
- Su causa se llama “modo” y es la entrega del bien o acto de posesión del adquirente del derecho.

### **Derechos de crédito u obligaciones**

- Su objeto son las prestaciones
- Solo existe un deudor obligado personalmente a realizar la prestación positiva o negativa.
- La cosa puede ser pagada o satisfecha con la entrega de su equivalente.
- La acción surge junto con el derecho.

- Aquí no se puede
- Conciernen al Interés del público en menor medida.
- Son producto de una mera obligación, contrato o título.

**El Código Civil** define la Propiedad, por su contenido jurídico, como "*El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley*" (Art. 923 del Código Civil). La propiedad es el derecho civil patrimonial más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia, en segundo punto será la materia de análisis del presente trabajo, en primer lugar la propiedad es un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos clásicos tradicionales o derechos que confiere la propiedad a su titular: *usar, disfrutar disponer y reivindicar*.

**Escobar Rozas (2001)** nos indica que:

*“el derecho de propiedad tiene un contenido extenso, que le permite a su titular efectuar una amplia variedad de comportamientos sobre la cosa (p. 117) [sic]”*. Solo a través de un proceso de abstracción tales comportamientos pueden ser agrupados y comprendidos por facultades específicas. Teniendo presente esto último, se puede afirmar que únicamente forman parte del contenido del derecho de propiedad las facultades de usar, disfrutar y modificar la cosa.

Para **Torres (2002 p. 49)** todo sistema de derechos de propiedad debe cumplir tres características para desarrollar la función a la que ha sido llamado:

- **Universalidad:** todos los recursos deben ser poseídos por alguien, salvo que sean tan abundantes que puedan ser consumidos por cualquiera sin necesidad de excluir a los demás. En otras palabras, todos los recursos con consumo real deben quedar bajo un derecho de propiedad.
- **Exclusividad:** se debe garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien en cuestión. Así, los derechos de propiedad solo aparecen cuando los costos de lograr su uso exclusivo resultan compensados por los beneficios que el propio uso exclusivo genera.
- **Transferibilidad:** se requiere que por medio de intercambios voluntarios los recursos pasen de sus usos menos valiosos a los más valiosos (p. 49)

#### 1.2.5. Derecho de Propiedad

Derecho a la se denominada según Rivero (2001) es *“posesión, en la cual la ocupación permanente y la necesidad de continuar usufructuando de los frutos provenientes del trabajo en la tierra determina el derecho del poseedor. Justamente, en el hecho de poseer las tierras es donde se origina la propiedad inmobiliaria, es decir con la posesión directa y pública se adquiriría una situación de relación directa entre el hombre y el bien (p. 87) [sic]”*

La importancia de la propiedad obedece a que la misma permite internalizar las externalidades que se producen en el uso de los bienes. *“La propiedad permite crear los incentivos para que el titular de un bien asuma los beneficios y los costos que se derivan del propio bien (Bullard s/f): p. 100) [sic]”*.

Bullard (s/f): nos dice:

*“El derecho también cumple una función social que básicamente es más que una limitación o una carga que se le impone a ésta desde afuera, pues pasa a constituirse en un elemento esencial de lo que le toca al propietario y, en tal sentido, entra a formar parte integrante del derecho de propiedad, conforme al concepto moderno. Hoy día la propiedad es a un tiempo derecho y deber (p. 63) [sic]”*.

Todo sistema de derechos de propiedad debe cumplir tres características para desarrollar la función a la que ha sido llamado (Torres 1987: 49):

- **Universalidad:** todos los recursos deben ser poseídos por alguien, salvo que sean tan abundantes que puedan ser consumidos por cualquiera sin necesidad de excluir a los demás. En otras palabras, todos los recursos con consumo real deben quedar bajo un derecho de propiedad.
- **Exclusividad:** se debe garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien en cuestión. Así, los derechos de propiedad solo aparecen cuando los costos de lograr su uso exclusivo

resultan compensados por los beneficios que el propio uso exclusivo genera.

- **Transferibilidad:** se requiere que por medio de intercambios voluntarios los recursos pasen de sus usos menos valiosos a los más valiosos (p. 49)

Para **Villegas (2008)** el derecho de propiedad “*se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto* (p. 102) [sic]”.

**Romero (2007)** nos dice que

*“el derecho de Propiedad es el derecho real por Excelencia, el más amplio, el que comprende todos los derechos posibles sobre un bien. Los demás derechos reales son derivados del mismo. Es una de las instituciones jurídicas más importantes de la humanidad, la propiedad y la familia son las instituciones fundamentales de la sociedad actual* (p. 87) [sic]”.

**Avendaño (2005)** señala que

*“la propiedad, es el más importante de los derechos reales. La propiedad puede ser analizada desde muchos puntos de vista: histórico, sociológico, económico, antropológico, político, etc. Nosotros nos limitamos ahora a sus aspectos jurídicos* (p. 173) [sic]”.

**Ramírez (2003)** indica que la propiedad privada no ha existido siempre, como tampoco lo han sido las clases sociales, el Estado, la división del trabajo, etc. La aparición de la propiedad privada está íntimamente ligada a la de estos fenómenos.

“El derecho cumple una función social que básicamente es más que una limitación o una carga que se le impone a ésta desde afuera, pues pasa a constituirse en un elemento esencial de lo que le toca al propietario y, en tal sentido, entra a formar parte integrante del derecho de propiedad, conforme al concepto moderno (p. 17) [sic]”.

**Borda (1996)** nos indica que [sic]:

- a) Derecho real es un poder o facultad que se tiene directamente sobre una cosa; el típico es la propiedad, que importa un poder de señorío, de goce y de disposición de la cosa; los restantes derechos reales no son, en el fondo, sino desmembramientos de ella (p. 359).
- b) Derecho personal, en cambio, es la facultad que se tiene de exigir de otra persona el cumplimiento de una obligación; en otras palabras, es una vinculación jurídica, que une a dos personas en virtud de la cual el deudor debe satisfacer al acreedor la prestación debida (p. 359).

**Espin (1991)** considera que *“el derecho de propiedad recae sobre cosas corporales, y a estas se limita originariamente, por el Derecho Moderno habla también de propiedad intelectual e industrial, por lo que ella prefiere hablar de derechos sobre bienes inmateriales, como categoría de*

*derechos patrimoniales, de naturaleza análoga a las reales, por lo que deben ser consideradas como derecho de propiedad especiales (p. 39) [sic]”.*

### **Características del Derecho de Propiedad**

- a) **La propiedad es un derecho real;** La propiedad es lo primordial y fundamental de los Derechos Reales, ya que los demás parten de ella.
- b) **La propiedad es un derecho autónomo;** ya que es oponible los demás están obligado a respetar el dominio del propietario.
- c) **El derecho de propiedad es perpetuo;** la propiedad no se extingue, no tiene limitación temporal, es un derecho perpetuo.
- d) **Es un derecho exclusivo;** La propiedad es exclusiva porque solo le concede al propietario la facultad de usar, gozar y disponer un bien con exclusión de los demás.
- e) **Es un derecho inviolable;** Lo garantiza la Constitución cuando dice que; el derecho de propiedad es inviolable, el estado la garantiza, se ejerce en armonía del bien común y dentro de los límites de la ley.
- f) **Es un derecho elástico;** La propiedad es pura y se encuentra al margen de toda carga o gravamen, sin alterarse su unidad esencial.

g) **Es un derecho autónomo;** No depende de ningún otro derecho, es un derecho principal e independiente.

h) **Es un derecho autónomo;** No depende de ningún otro derecho, es un derecho principal e independiente.

#### 1.2.6. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

“Es un organismo descentralizado autónomo de Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema [sic]”  
(<http://www.sunarp.gob.pe/>)

#### **Visión**

*“En el Perú se respetan los derechos humanos en un contexto de cultura de la legalidad y convivencia social, armónica, con bajas tasas de criminalidad y discriminación, donde toda persona goza de seguridad jurídica y tiene acceso a una justicia inclusiva y confiable, gracias a un Estado moderno y transparente que protege*



*efectivamente los intereses del país y de sus ciudadanos [sic]*”.

### **Misión**

*“Inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de las personas de manera oportuna, inclusiva, transparente, predecible y eficiente [sic]*”.

#### **A. Clases de Registro**

- Propiedad inmueble
  - Personas jurídicas
  - Personas naturales
  - Bienes muebles

#### **B. Principios del Derecho Registral**

<http://www.sunarp.gob.pe>

- a) Publicidad Material: “El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos.
- b) El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo. [sic]”.
- c) Publicidad Formal: “El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral [sic]”.

- d) “El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro [sic]”.
- e) Principio de Rogación y de Titulación Auténtica: “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. [sic]”.
- f) “Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta.
- g) Principio De Especialidad: “Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno [sic]”.
- h) “En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles [sic]”.
- i) “Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral [sic]”.

- j) “Principio De Legalidad: Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción [sic]”.
- k) “La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes. [sic]”.
- l) “La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. [sic]”.
- m) Principio De Tracto Sucesivo “[sic]”.
- n) Principio De Legitimación: “Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. [sic]”.
- o) Principio De Fe Pública Registral: “La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina [sic]”.
- p) Principio De Prioridad Excluyente: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

### 1.3. Marco Legal

#### 1.3.1. Constitución Política del Perú

**Artículo 70°.** El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

**Artículo 72°.** La ley puede, sólo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes.

#### 1.3.2. Ley N° 26366, se crea el Sistema de Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, y por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, se aprueba el Estatuto de la SUNARP.

**Artículo 1:** Créase el Sistema Nacional de los Registros Públicos con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

**1.3.3. Ley N° 28687: Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos**

**Artículo 1.- Objeto de la Ley:** La presente Ley regula en forma complementaria y desarrolla el proceso de formalización de la propiedad informal, el acceso al suelo para uso de vivienda de interés social orientado a los sectores de menores recursos económicos y establece el procedimiento para la ejecución de obras de servicios básicos de agua, desagüe y electricidad en las áreas consolidadas y en proceso de formalización.

**Artículo 5.- Definiciones** A los efectos de lo dispuesto por la presente Ley, entiéndase por:

1. Posesiones Informales: A los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación, siempre que presenten las características establecidas en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013- 99-MTC.
2. Centros Urbanos Informales: Al conjunto de manzanas determinadas y vías trazadas, que no constituyen una habilitación urbana, que cuentan con construcciones parcialmente consolidadas y

cuyos lotes de vivienda han sido individual y directamente adquiridos por cada uno de los integrantes del centro urbano informal.

3. Urbanizaciones Populares: A aquellas de las que son titulares las cooperativas de vivienda, asociaciones pro-vivienda, asociaciones de vivienda, junta de propietarios, junta de compradores y cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda, que cuenten o no con resolución de aprobación de habilitación urbana.
4. Poseedor: A aquella persona que posee un lote que forma parte de una posesión informal, centro urbano informal o urbanización popular. Asimismo, al grupo de personas que ejerce de manera conjunta la posesión de un predio matriz ocupado por una posesión informal.
5. Mercados Públicos Informales: Se considera como tales a los locales o centros comerciales, ubicados dentro de una posesión informal, en los que se realizan toda clase de operaciones comerciales mayoristas y/o minoristas de cualquier clase de bienes y servicios, que cuentan o no con autorización de funcionamiento.
6. Programas de Vivienda del Estado: A aquellos programas de vivienda ejecutados por las empresas del Estado y fondos de vivienda, inclusive aquellas que se encuentren en proceso de liquidación; organismos públicos descentralizados; entidades especializadas del Gobierno Central como el

Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, Junta Nacional de Vivienda, Corporación Nacional de la Vivienda; Corporaciones Regionales de Desarrollo; Consejos Transitorios de Administración Regional; los gobiernos locales; entidades estatales constructoras, financieras, bancarias u otras de interés social que promuevan o hayan promovido programas de vivienda y/o habitacionales.

7. Unidad Inmobiliaria: A los terrenos, lotes, núcleos básicos, viviendas y departamentos que formen parte de los programas de vivienda del Estado.

#### 1.3.4. Código Civil- Derechos Reales

**Artículo 912°.-** Presunción de propiedad: El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito.

**Artículo 913°.-** Presunción de posesión de accesorios: La posesión de un bien hace presumir la posesión de sus accesorios. La posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él.

**Artículo 914°.-** Presunción de buena fe del poseedor: Se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario. La presunción a que se refiere este artículo no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona.

**Artículo 915°.-** Presunción de posesión continua: Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se

presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

**Artículo 916°.-** Mejoras: Concepto y Clases: Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien.

**Artículo 917°.-** Derecho del poseedor al valor de las mejoras necesarias y útiles: El poseedor tiene derecho a valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución y a retirar las de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar por su valor actual.

**Artículo 918°.-** Derecho de retención del poseedor: En los casos en que el poseedor debe ser reembolsado de mejoras, tiene el derecho de retención.

**Artículo 919°.-** Prescripción de la acción de reembolso: Restituido el bien, se pierde el derecho de separación, y transcurridos dos meses prescribe la acción de reembolso.

**Artículo 923°.-** Derecho de propiedad: Atribuciones: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

**Artículo 924°.-** Ejercicio abusivo del derecho de propiedad: Aquel que sufre o está amenazado de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior



o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por los daños irrogados.

**Artículo 925°.-** Restricciones legales de la propiedad: Las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico.

**Artículo 1484.-** Aplicación de saneamiento: Hay lugar a saneamiento en los contratos relativos a la transferencia de la propiedad, la posesión o el uso de un bien.

**Artículo 1485.-** Saneamiento: En virtud del saneamiento el transferente está obligado a responder frente al adquirente por la evicción, por los vicios ocultos del bien o por sus hechos propios, que no permitan destinar el bien transferido a la finalidad para la cual fue adquirido o que disminuyan su valor.

**Artículo 1486.-** Destino normal: Si no se indica expresa o tácitamente la finalidad de la adquisición, se presume que la voluntad de las partes es dar al bien el destino normal de acuerdo con sus características, la oportunidad de la adquisición y las costumbres del lugar.

**Artículo 1487.-** Transmisión del derecho de saneamiento: Tanto la obligación como el derecho de saneamiento se transmiten a los respectivos herederos.

**Artículo 1488.-** Caducidad de la acción de saneamiento: El adquirente puede exigir el saneamiento tanto a su inmediato transferente como a los anteriores a éste, en

la medida que éstos hubieran estado obligados a ello con respecto a sus inmediatos adquirentes.

#### **1.3.5. Decreto Supremo N° 032-2008-Vivienda**

**Artículo 1.-** El presente Reglamento tiene por objeto establecer los procedimientos y trámites para el ejercicio de las competencias asignadas al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en el Decreto Legislativo N° 1089, que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales.

**Artículo 8.-** Gratuidad de la Formalización y Titulación iniciadas de oficio: Los procedimientos de formalización y titulación de predios rústicos, iniciados de oficio y de manera progresiva por el COFOPRI, son gratuitos.

**Artículo 10.-** De la Suscripción de los Instrumentos de Formalización: Los Instrumentos de Formalización que se emitan en el marco del Decreto Legislativo y del presente Reglamento serán aprobados y suscritos por el COFOPRI.

#### 1.4. Investigaciones

**Guillen Danissa (2016: p. 125)** en su investigación concluye que:

- a) Las garantías que se ofrezcan en beneficio de la seguridad jurídica influirán plenamente en la formalización de la propiedad rural en Puno.
- b) Las garantías y la seguridad jurídica, son elementos que buscan, que los pobladores tengan mayor confianza en el saneamiento físico de la propiedad rural en Puno.
- c) Las garantías otorgadas por la seguridad jurídica, tienen por finalidad, dar confianza a los pobladores, para que éstos se convenzan y apuesten por el saneamiento legal de la propiedad rural en Puno.
- d) Las garantías y la seguridad jurídica en el saneamiento rural, son elementos que de alguna forma u otra, buscan implementar medidas que permitan la actualización del catastro rural en Puno.

**Avalos Rosalinda (2014: p. 153)** en su investigación concluye:

- a) La responsabilidad notarial incide en el saneamiento de predios del distrito de Santa Cruz de Flores, Provincia de Cañete. La responsabilidad surge del acto irregular del notario, cuando en el ejercicio de su función falta a los deberes propios de su actividad, e incumple obligaciones que y tengan origen convencional o legal y que afecten a las partes.
- b) El nivel de certeza de la función notarial incide y garantiza la manifestación de voluntad en el saneamiento de predios

del distrito de Santa Cruz de Flores, Provincia de Cañete. Los Notarios tienen un importante papel en la sociedad contemporánea, pues brindan -a través de su labor profesional- la seguridad jurídica que la ciudadanía necesita, ya que en el momento en que da fe de los actos que ante su presencia se celebran plasma, sin duda, la certeza jurídica.

- c) La responsabilidad administrativa y civil del ejercicio funcional incide y garantiza la evidencia escrita del saneamiento de predios en el distrito de Santa Cruz de Flores, Provincia de Cañete. Los notarios pueden incurrir en responsabilidad civil y administrativa; sin embargo, se aplican sus propias normas, como es por cierto la ley del notariado. Es decir, la responsabilidad administrativa corre a cargo del Colegio de Notarios y el consejo del notariado, es decir ellos sancionan a los notarios.

**Fernández Magda & Losno Emma (2014: p. 136)** en su investigación concluyen:

- a) Los Factores Personales y Normativos influyen en el Saneamiento de predios, Ubicados en la Expansión Urbana del Distrito de Sicuani Provincia de Canchis – Cusco. Lo señalado nos permite precisar que los mecanismos de formalización y registro de la propiedad inmueble tienen costos lamentablemente poco accesibles, así como una dispersa normatividad que hace difícil conocer con exactitud todos los procedimientos para el saneamiento y registro de predios.
- b) Los Factores Personales influyen en el Saneamiento de predios, Ubicados en la Expansión Urbana del Distrito de Sicuani Provincia de Canchis – Cusco. Podemos precisar que

los altos costos de los trámites administrativos, la lentitud de los mismos, la falta de tiempo, así como el escaso conocimiento de los requisitos, hacen que los pobladores se sientan poco incentivados para sanear sus predios.

- c) Los Factores Normativos influyen en el Saneamiento de predios, Ubicados en la Expansión Urbana del Distrito de Sicuani Provincia de Canchis – Cusco. Es importante indicar, que con relación al saneamiento de los predios, existen una gran cantidad de normas, las mismas se encuentran dispersas, son imprecisas y crean confusión en los usuarios.

**Roberto P. Chea A. (2013: 119)** concluye:

- a. Los resultados permitieron constatar que, la existencia creciente de conflictos político-socio-ambientales, afectan a la seguridad jurídica, e inciden negativamente en el flujo de inversiones mineras en el país.
- b. De igual manera, los resultados obtenidos al realizar el estudio permitieron verificar que los convenios de estabilidad jurídica no constituyen una garantía para la inversión minera, pero inciden favorablemente en el cumplimiento de los pagos de los impuestos suscritos en el convenio.
- c. Se ha establecido que, se debe mejorar las normas sobre el Estudio de impacto Ambiental, que pone en riesgo la inversión minera para el país.
- d. Se ha determinado que La afiliación a organismos multilaterales: MIGA; CIADI o ICSID (Arbitraje sobre inversiones extranjeras) brindan seguridad jurídica a las inversiones mineras e incide favorablemente en la calificación

de riesgo del país por las agencias calificadoras de riesgo del mundo.

- e. Ha quedado establecido que se debe fortalecer la estabilidad jurídica con la finalidad que permita retomar la credibilidad y confianza en el inversionista minero.
- f. Se ha determinado que, si se quiebra la seguridad jurídica en el país, y se retiran las inversiones mineras extranjeras, incidirá muy desfavorablemente en el crecimiento económico del país sin este importante aporte.
- g. El resultado obtenido como producto del estudio ha permitido establecer que la seguridad jurídica, se ve afectada por los conflictos político-socio-ambientales e influye negativamente en las inversiones mineras en el país.

## 1.5. Marco Conceptual

**Acto notarial:** Es una declaración escrita hecha voluntariamente, validada mediante el juramento o afirmación de la persona o partícipes que la hacen, siendo afirmada antes por un notario autorizado para administrar tales juramentos.

**Aprobación de la habilitación urbana:** Autorización para llevar a cabo la habilitación y ejecución de obras de un terreno, sobre la base de un proyecto presentado con los requisitos establecidos ante la Municipalidad distrital.

**Archivo Catastral:** Información y documentación relacionada con los inmuebles urbanos, ordenada de forma tal que refleje los acontecimientos ocurridos con un determinado predio y su propietario, así como también los cambios ocurridos en un período dado.

**Asiento registral:** se entiende la anotación practicada en el correspondiente libro registral extractando el título presentado a inscripción. Entre los libros registrales hay que destacar los tres esenciales: el de inscripciones, el de incapacitados y el libro diario. El registro se lleva por fincas, siguiendo, por tanto, el llamado sistema del folio real.

**Actos inscribibles:** es todos aquellos que son admitidos a inscripción en el Registro de la Propiedad, Pero la discusión doctrinal y la terminología legal no ayudan a la aceptación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

**COFOPRI:** Es un Organismo Ejecutor adscrito al Sector Vivienda con personería jurídica de derecho público y constituye un pliego presupuestal. Es el organismo encargado de ejecutar el Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional (<http://www.minem.gob.pe>).

**Cuestiones probatorias.** - Los medios probatorios que se ofrecen, pueden ser materia de cuestionamiento, por la parte contra quien se opone. Existen dos mecanismos para ello, la tacha y la oposición. A través de ellos se permite materializar el derecho de contradicción. Son cuestiones incidentales que se provocan con el ofrecimiento de los medios probatorios y tienen como finalidad destruir la eficacia probatoria de estos (Lazo 2013) [sic]”.

**Delito:** Comportamiento que, ya sea por propia voluntad o por imprudencia, resulta contrario a lo establecido por la ley. El delito, por lo tanto, implica una violación de las normas vigentes, lo que hace que merezca un castigo o pena.

**Derecho de Propiedad:** Es inherente a la Propiedad la facultad de poseer y aprovecharse del objeto sobre el cual recae, así como disponer de él y excluir a terceros de su disfrute y posesión. También hace suyo el Propietario todo lo que el bien produce y lo que se le une natural o artificialmente (<http://www.ecured.cu/Derecho de Propiedad>).

**Dominio:** “El dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno (<http://www.inoponible.cl/>). [sic]”.

**Documento Público:** expedido por Notario Público donde se hace constar un contrato o minuta para efectos de certificar su autenticidad y legalidad. Es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos.

**Formalización de la propiedad:** Conjunto de acciones de carácter legal, técnico y de difusión que desarrollan los organismos competentes, en materia de saneamiento físico legal, cuyo objeto es enfrentar el problema de la informalidad en los derechos de propiedad urbana mediante el empleo de tecnología moderna y procedimientos simplificados de formalización. Comprende la asunción de competencia, identificación, diagnóstico y reconocimiento de las diversas formas de posesión informal y el proceso de formalización en su etapa integral e individual.

**Garantías de seguridad jurídica:** La garantía del derecho humano de seguridad jurídica protege esencialmente la dignidad humana y el respeto de los derechos personales, patrimoniales y cívicos de los particulares en sus relaciones con la autoridad, como compendio o resumen de las principales garantías específicas ya examinadas, e incluye un conjunto bastante



extenso de prevenciones constitucionales que tienden a producir en los individuos la confianza de que en sus relaciones con los órganos gubernativos, éstos no procederán arbitraria ni caprichosamente, sino de acuerdo con las reglas establecidas en la ley como normas del ejercicio de las facultades de los propios órganos, los cuales necesitan estar creados en una disposición legislativa y sus atribuciones necesitan a su vez estar definidas en textos legales o reglamentarios expresos (<http://www.diccionariojuridico.mx>)

**Habilitación:** Se denomina así al proceso de cambio de uso del suelo o tierra, de rústico o eriazos a urbano; asimismo, al proceso de ejecución de obras de infraestructura básica (agua, desagüe y electrificación), los cuales deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de servicios.

**Habilitación urbana:** Proceso que implica la habilitación de un terreno de acuerdo con el plan regulador o plan de expansión urbana vigente en cuanto a zonificación, esquemas viales primario y secundario, parques y demás elementos considerados en dichos planes urbanísticos, ubicando los diversos elementos que integran la urbanización (vías, áreas para servicios públicos complementarios, zona comercial, etc.).

**Impuesto de alcabala:** Grava las transferencias de inmuebles urbanos y rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio. La primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras no se encuentra afectada al impuesto, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno. Es sujeto pasivo en calidad de contribuyente, el comprador o adquirente del inmueble.

**Impuesto predial:** Tributo municipal que grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

**Jurisprudencia:** La jurisprudencia es una fuente del derecho, compuesta por los actos pasados de los que ha derivado la creación o modificación de las normas jurídicas. Por eso, en ocasiones, se dice que un cierto caso ha sentado jurisprudencia para los tribunales de un país.

**Legislación:** Conjunto de las “leyes de un Estado y también conjunto de leyes relativo a una materia determinada. Estos conjuntos comprenden no solo las leyes propiamente dichas, sino también las normas consuetudinarias y las normas de carácter ejecutivo [sic]” (Diccionario Enciclopédico (2009) Vox 1. Larousse Editorial)

**Legalidad:** Se puede adquirir certeza acerca de un hecho litigioso por cualquier medio de prueba. Los medios de prueba se pueden agrupar en medios documentales, medios de información, medios por declaración, medios por investigación; por último, si bien los indicios pueden constituir elementos que pueden integrarse como pruebas, requieren una operación lógica que no es un medio de prueba, sino que lleva a la presunción.

**Partida registral:** Unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de

inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.

**Posesión:** En el ámbito jurídico, la posesión es una situación de hecho, y no un derecho (como sí lo es la propiedad). La propiedad, por lo tanto, es una consecuencia de la posesión mediante una prescripción.

**Predio:** Es la superficie delimitada por una línea poligonal continua y cerrada; y se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial, excluyéndose del suelo y subsuelo a los recursos naturales, los yacimientos, restos arqueológicos y otros bienes regidos por leyes especiales (SUNARP (2007) Manual de Actualización Catastral).

**Propietario:** persona natural o jurídica, o entidad estatal que acredite ser titular de la propiedad de predios con título válido, que se encuentren en el ámbito de aplicación de la presente Ley (Ley N<sup>o</sup> 29415) [sic].

**Posesión como propietario:** Importa que ese ejercicio fáctico sobre el predio rural implique actos que conlleven un comportamiento como propietario, el que se ve exteriorizado a través de su posesión pública, es decir con el *ánimus domini*. (Diez-Picazo, y Gullón (1998: 97)

**Principio de rogación:** También denominado principio de voluntariedad o principio de instancia, complementa adecuadamente el carácter declarativo de la inscripción. Es decir, al carácter voluntario de la inscripción registral de los derechos reales inmobiliarios, con la excepción de la hipoteca, corresponde el carácter rogado del procedimiento de inscripción. “*Si no hay obligación de inscribir registralmente los derechos*

*reales inmobiliarios, el expediente de inscripción registral de éstos sólo se iniciará a instancia o ruego de parte interesada. Pero conviene señalar que, una vez formulada la petición de inscripción, el expediente administrativo correspondiente se desarrolla con independencia de la voluntad del solicitante [sic]*”.

**Rehabilitación:** intervención sobre edificios o áreas recuperables mediante acciones de reparación, reposición o ampliación de algunos de sus elementos, así como de los servicios básicos y áreas libres, a fin de destituir sus condiciones de habitabilidad.

**Registros Públicos:** “Es una institución del Estado que se encarga de registrar los actos y derechos de las Comunidades Campesinas en el Registro de Personas Jurídicas y en el Registro de Predios. Por ejemplo, la inscripción de la Junta Directiva de la comunidad o el título de propiedad de la misma. Es necesario saber que cuando inscribimos los derechos de nuestra comunidad, no solo los protegemos sino que obtenemos otros muchos beneficios [sic]” (Sunarp (s/f) Guía General: 9).

**Responsabilidad Administrativa:** Es una responsabilidad prejuiciosa que se genera como consecuencia de una serie de sucesos o hechos que por acción u omisión realizan los servidores y funcionarios públicos en el desarrollo de sus actividades ya sea de dolo o culpa.

**Responsabilidad Civil:** Es el conjunto de consecuencias de una acción y omisión ilícitas, que derivan una obligación de satisfacer el daño a la pérdida causada.

**Sanear:** El Saneamiento implica un conjunto de actividades técnicas y jurídicas, encaminadas a obtener el registro del derecho de propiedad y de los demás derechos reales accesorios

que puedan afectar el terreno, mediante la celebración de un juicio oral, público y contradictorio, frente al todo el mundo.

**Saneamiento legal:** regularización o formalización de la propiedad, tomando en consideración los aspectos dominales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles, que permiten una correcta identificación del predio y su propietario para fines de esta Ley.

**Saneamiento físico:** modificación de las condiciones de tugurización, hacinamiento e inhabitabilidad de las áreas de tratamiento que busca reservar el ornato, la monumentalidad, el medio ambiente y el plan de desarrollo urbano de la ciudad [sic]” (Ley N° 29415).

**Testamento:** Es un acto jurídico en virtud el cual una persona dispone de todo o parte de sus bienes y derechos para después de su muerte, instituyendo sucesores a título universal o particular, definiendo así entre ellos el destino de su patrimonio.

## **CAPITULO II:**

### **EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES**

#### **2.1 Planteamiento del Problema**

##### **2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática**

Actualmente se considera que la titulación de tierras urbanas ha sido propuesta como la panacea para afrontar dos aspectos. Por un lado, las políticas de titulación de tierras han sido defendidas en círculos políticos como un eficaz instrumento de lucha contra la pobreza, mientras que, por otro lado, la formalización se ha presentado como un instrumento importante para la consolidación urbana y desarrollo. Sin embargo, estas propuestas de políticas han sido fuertemente criticadas.

Es por ello que nuestro país habiendo adoptado una economía de mercado, es exigencia del sistema una fluidez en el tráfico patrimonial, particularmente de bienes inmuebles, el cual no debe llevarse a cabo de manera desordenada o caótica, sino dentro de un marco normativo que haga efectiva una plena seguridad jurídica a todos los ciudadanos y que a su vez facilite el acceso a la formalización de la propiedad lo cual redundará en un

aumento de las inversiones nacionales y extranjeras en nuestra recesada economía.

La propiedad informal en la mayoría de los países llamados del tercer mundo, se han desarrollado formas de tenencia de tierra que no se ajustan a la legalidad existente en cada país. Así con el crecimiento demográfico, sumado a los procesos de industrialización, las expectativas de un mejor nivel de vida, y el deterioro de los términos de intercambio entre las ciudades y el campo, ocasionaron un importante movimiento migratorio del campo a la ciudad que desbordó a estas últimas. Se puede citar como referencia a los asentamientos informales que rodean las ciudades, en el Perú se les llama Pueblos Jóvenes.

Los procedimientos vigentes que debe cumplir esta mayoría de peruanos para titular y registrar sus activos constituyen un régimen discriminatorio que los obliga a perder muchos años en trámites y realizar un cuantioso gasto.

Sin acceso a la formalización de sus activos principales, la mayoría de los peruanos no puede beneficiarse plenamente de la nueva política económica, que incluye estabilización de la moneda y privatización. La mayoría de los peruanos al no contar con un acceso legal efectivo a la propiedad predial recurre al acceso extralegal, como la invasión, atentando contra la seguridad de los pocos que han logrado registrar su propiedad y propiciando la apropiación ilícita de los servicios básicos, sobre todo luz y agua.

Al haberse declarado de interés nacional la promoción del acceso a la propiedad formal y su inscripción registral con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad y al ejercicio de la iniciativa privada en una economía social de mercado, se crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

Es por ello que el derecho de propiedad tuvo que adaptarse a la evolución de las exigencias sociales, que dieron lugar a un cambio a nivel jurídico, que elimina el concepto del derecho de propiedad como algo absoluto y sin límite, pasando a definirlo como una función social.

La función social plantea la prevalencia del interés común sobre el derecho individual, implica el uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del espacio urbano e incluye la obligación de los organismos gubernamentales de regular y controlar el desarrollo urbano a través de políticas territoriales dirigidas a priorizar la producción social del hábitat privilegiando los intereses colectivos sociales, culturales y ambientales- sobre los individuales.



### 2.1.2 Antecedentes teóricos

La inscripción del derecho de propiedad en un registro público es el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo”.

El Registro tiene por objeto publicitar la situación jurídica de los inmuebles en general. Es, así, de suma importancia para todos, toda vez que: “Es la institución jurídica creada por el estado, en el cual se inscriben o anotan todos aquellos actos o contratos, que habiendo cumplido con la formalidad (instrumento notarial - Escritura pública) establecida por la ley o la naturaleza del acto o contrato, o instrumento privado (determinado por la ley), buscan garantizar sus derechos frente a terceros”.

El Registro de Predios nació oficialmente en el Perú con la promulgación de la Ley 27755, publicada el 15 de junio del 2002 en “El Peruano”, ley que precisa que el Registro de Predios estará integrado por el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, integrará progresivamente, en un solo registro, bajo un solo sistema y técnica registral, al Registro de la Propiedad Inmueble, Registro Predial Urbano y a la Sección Especial de Predios Rurales.

El registro oficial es el procedimiento jurídico por el cual los derechos a la propiedad llevan a la tenencia legal. En

forma particular, el registro formal establece vínculos entre la legalización de suelo y propiedades y el acceso a hipotecas a través de la banca privada; la Ley 27755 o Ley que Unifica los Registros Inmobiliarios; debe establecer un procedimiento más simplificado y de bajo costo, para el acceso de la población de escasos recursos a los Registros Públicos a fin de regularizar sus declaratorias de fábrica; por lo tanto, y sobre la base de ello, recomendamos un tratamiento diferenciado para la población de escasos recursos, sin vulnerar el derecho al trato igualitario en cuanto a la seguridad jurídica. Todo esto denotó la existencia de empirismos aplicativos y empirismos normativos en la Ley 27755 o Ley que Unifica los Registros Inmobiliarios.

La formalización de la propiedad informal urbana en el Perú, hasta antes de la dación de la norma bajo estudio, consistió en un proceso de reconocimiento de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, aunque en ninguna de las normas referidas a titulación informal urbana se refieran a dicho procedimiento como tal. Así, la Ley N° 28687 clasifica como posesiones informales susceptibles de ser formalizadas por el Estado a un amplio rango de formas de tenencia irregular de la tierra, tales como asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados, entre otros, siempre que presenten ciertas características, que se constituyan sobre inmuebles de propiedad estatal, y que su posesión se haya dado hasta antes del 31 de diciembre de 2004.

La norma bajo análisis se limita a autorizar a COFOPRI a asumir automáticamente la titularidad registral de terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados por pobladores bajo cualquier modalidad posesoria. Asimismo, define a los terrenos estatales como aquellos predios cuya titularidad o derecho de propiedad corresponda a cualquier entidad del Estado, incluyendo sus órganos, organismos y dependencias; a las empresas estatales, fiscales y municipales, inclusive las de derecho privado en la que la entidad estatal es la única propietaria; a las universidades nacionales y beneficencias públicas; las mismas que están obligadas a suspender los procedimientos judiciales destinados a obtener la desocupación de terrenos, cuya titularidad sea asumida por COFOPRI como consecuencia de sus acciones de formalización, resultando nulo todo acto que contravenga lo dispuesto en la norma estudiada.

### **2.1.3 Definición del Problema**

#### **2.1.3.1 Problema General**

¿De qué manera la institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico y social?

### **2.1.3.2 Problemas Secundarios**

- a) ¿De qué manera la institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico?
- b) ¿De qué manera la institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista social?

## **2.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación**

### **2.2.1 Finalidad**

El desarrollo de la presente investigación tiene por finalidad determinar la influencia de la institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico y social. En ese sentido la titulación de tierras ha sido propuesta en primer lugar las políticas de titulación de tierras y por otro lado, la formalización para la consolidación urbana. Sin embargo, estas propuestas de políticas han sido fuertemente criticadas.

### **2.2.2 Objetivo general y Específicos**

#### **2.2.2.1 Objetivo General**

Determinar la influencia de la institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico y social.

### 2.2.2.2 Objetivos Específicos

- a) Establecer la influencia de la institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico.
- b) Establecer la influencia de la institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista social.

### 2.2.3 Delimitación de la Investigación

- a) **Delimitación Temporal:** La investigación estuvo delimitada de abril 2015 a abril 2016.
- b) **Delimitación Espacial:** Estuvo delimitado en el ámbito geográfico de Lima Metropolitana
- c) **Delimitación Conceptual:** seguridad jurídica de la propiedad y la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico y social.

### 2.2.4 Justificación e importancia

La justificación del presente trabajo de investigación está dada en el sentido de que, dado que nosotros vivimos en una economía de mercado, se requiere la fluidez en el tráfico patrimonial de bienes inmuebles, dentro de un marco normativo que haga efectiva una plena seguridad jurídica a todos los ciudadanos y que además haga posible

el acceso a la formalización de la propiedad. Todo ello tendrá un efecto directo en el aumento de las inversiones para reactivar la economía. Visto de esa manera la propiedad informal se ha desarrollado bajo diferentes formas de tenencia de tierra que no se ajustan necesariamente al marco normativo del país. Por ello con el crecimiento demográfico, la industrialización, las mejoras en el nivel de vida, pero también la desigualdad en el intercambio entre las ciudades y el campo, trajeron como consecuencia la migración del campo a la ciudad y finalmente las ciudades se vieron rodeadas en el perímetro de los asentamientos informales o los llamados Pueblos Jóvenes.

La importancia de la presente investigación reside en que en la mayoría de los casos los procedimientos vigentes para titular y registrar los activos constituyen un régimen discriminatorio que obliga a perder tiempo y dinero. Sin acceso a la formalización no puede haber beneficio en la actual economía de mercado. Si no hay un acceso legal a la propiedad predial se recurre a otro tipo de mecanismos que terminan siendo precisamente los no adecuados. Entre esos casos tenemos las invasiones, que atenta contra los que han logrado registrar su propiedad y además se apropian ilícitamente de los servicios básicos como luz, agua y desagüe. Pero más allá de todo ello al haberse declarado de interés nacional la promoción del acceso a la propiedad formal y su inscripción registral con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad, finalmente se ha dado un gran paso no solo en términos de justicia social, o de reactivación de la

economía, sino que también se ha dado seguridad jurídica a los ciudadanos.

## 2.3 Hipótesis y Variables

### 2.3.1 Supuestos Teóricos

#### Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica como el conocimiento que cada uno tiene sobre las consecuencias de cualquier acto realizado, los efectos de una norma o los límites de su esfera de actuación.<sup>1</sup>

La seguridad constituye uno de los fines generales del Derecho. La relación existente entre seguridad, justicia y Derecho ha sido enfocada desde diversas perspectivas. El Derecho no ha nacido en la vida humana por virtud del deseo de rendir culto u homenaje a la idea de justicia, sino para colmar la ineludible necesidad de seguridad y de certeza en la vida social”.

La seguridad jurídica como el conocimiento que cada uno tiene sobre las consecuencias de cualquier acto realizado, los efectos de una norma o los límites de su esfera de actuación. Por nuestra parte, definimos la seguridad jurídica como la certeza que deben tener los miembros de una sociedad de que el sistema jurídico que regula sus relaciones va a proteger eficazmente sus derechos, o que su conflicto de intereses o incertidumbre jurídica pueden

---

<sup>1</sup> Balarezo Forttini, Juan Ramón (1998) La publicidad registral como mecanismos de seguridad jurídica. Concepto y Características. Presunción de conocimiento y producción de efectos jurídicos. Artículo publicado en “Derecho Registral”. Primeras Jornadas Preparatorias del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral. Segunda Edición. Gaceta Jurídica Editores. Lima – Perú. Pág. 47.

resolverse con cierto grado de predictibilidad.



La seguridad jurídica no surge mágicamente o de modo espontáneo a partir de que se ha expedido oficialmente por el órgano legislativo una declaración escrita (por más que ésta, al igual que el Estado, sea una precondition); su existencia real emana de la conjugación de diversos elementos que se traducen objetivamente en una situación o circunstancia concreta. La seguridad jurídica, grosso modo, es básicamente producto de la existencia e interrelación de tres factores:

- d) Una norma sustantiva, compuesta por disposiciones vigentes que reconozcan derechos o establezcan obligaciones;
- e) Una norma adjetiva, representada por procedimientos y reglas que hacen posible la instrumentación y aplicación de la norma sustantiva, y
- f) Órganos estatales encargados de la aplicación de las mismas en lo que se conoce como el proceso de impartición de justicia.

### **Propiedad.**

En Derecho, la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se

cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que, si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: uso (*ius utendi*), disfrute (*ius fruendi*) y disposición (*ius abutendi*), distinción que proviene del Derecho romano o de su recepción medieval. Tiene también origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto.

En la actualidad, la importancia de que haya derechos de propiedad bien definidos y fuertemente protegidos cuenta con amplio reconocimiento por parte de economistas y autoridades responsables del diseño de políticas. Un sistema de propiedad privada otorga a los individuos el derecho exclusivo a usar sus recursos como ellos deseen. El dominio sobre lo propio hace que los usuarios de la propiedad tomen plena conciencia de todos los costos y beneficios de emplear sus recursos de una determinada manera. El proceso de ponderar estos costos y beneficios produce lo que los economistas denominan resultados eficientes, los cuales luego se manifiestan en estándares de vida más elevados para todos.

## **2.3.2 Hipótesis General y Específicas**

### **2.3.2.1 Hipótesis General**

La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye positivamente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico y social.

### **2.3.2.2 Hipótesis Específicas**

- a) La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye positivamente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico.
- b) La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye positivamente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista social.

## **2.3.3 Variables e Indicadores**

### **2.3.3.1 Identificación de las Variables**

#### **Variable Independiente (VI)**

La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad.

#### **Variable Dependiente (VD)**

La formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico y social.

### 2.3.3.2 Definición Operacional de las Variables

Variables	Indicadores
VI: La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marcos jurídicos previsibles</li> <li>• Marcos jurídicos transparentes</li> <li>• La disminución de los costes de transacción</li> <li>• El logro de la competitividad</li> <li>• Permiten establecer una mayor certidumbre en el desarrollo</li> <li>• Genera las condiciones para que exista la necesaria transparencia</li> <li>• Genera las condiciones para que exista integralidad en las políticas de desarrollo</li> <li>• Garantiza el cumplimiento de las normas</li> <li>• Garantiza la transparencia</li> <li>• Garantiza la imparcialidad</li> <li>• Garantiza la independencia</li> <li>• Eviten la incertidumbre</li> <li>• Evita cambios abruptos</li> </ul>
VD: La formalización de la propiedad informal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saneamiento físico de posesiones informales</li> <li>• saneamiento legal de posesiones informales</li> <li>• Lograr que los beneficiarios cuenten con una propiedad debidamente saneada</li> <li>• Lograr que los beneficiarios cuenten con una propiedad debidamente inscrita.</li> <li>• Brinda apoyo técnico para que usuarios formalicen su propiedad</li> <li>• facilitar la titulación a favor de cada uno de los usuarios</li> <li>• Elaboración de planos temáticos preliminares</li> <li>• Inspección ocular del predio</li> <li>• Estudio registral del predio</li> <li>• Elaboración de los expedientes de los predios</li> <li>• Expediente con información cartográfica</li> <li>• Expediente legal que permite planificar las acciones de formalización</li> <li>• Inmatriculación del predio</li> <li>• Reversión de la propiedad</li> <li>• Transferencia Patrimonial interestatal</li> <li>• Regularización del tracto sucesivo</li> <li>• Prescripción adquisitiva</li> <li>• Procedimiento de Cierre de partidas</li> <li>• Saneamiento Catastral y Registral</li> <li>• Sucesión a favor del Estado</li> <li>• Formalización de la propiedad desde el punto de vista jurídico</li> <li>• Formalización de la propiedad desde el punto de vista social.</li> </ul>

**CAPITULO III:**  
**MÉTODO, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS**

**3.1 Población y Muestra**

**3.1.1 Población**

La población estuvo constituida por 330 abogados, registradores y funcionarios que trabajan en Registros Públicos.

**3.1.2 Muestra**

Para el cálculo del tamaño de la muestra se utilizó el muestreo aleatorio simple a través de la siguiente fórmula:

$$n = \frac{Z^2 N pq}{E^2 (N-1) + Z^2 pq}$$

**Donde:**

n = Tamaño de la muestra

N = Población (330)

Z = Nivel de confianza (1.96)

p = Tasa de prevalencia de objeto de estudio

(0.50)

q = (1-p) = 0.50

E = Error de precisión 0.05

**Entonces:**

$$n = \frac{(1.96)^2 (330) (0.50) (0.50)}{(0.05)^2 (330 - 1) + (1.96)^2 (0.50) (0.50)}$$

$$n = \frac{316.932}{0.82 + 0.9604}$$

$$n = \frac{316.932}{1.7804}$$

$$n = 178$$

## 3.2 Método y Diseño de la Investigación

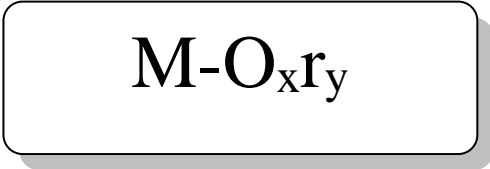
### 3.2.1 Método de Investigación

La investigación aplicó básicamente el método descriptivo de las variables.

### 3.2.2 Diseño de Investigación

El diseño corresponde a la investigación no experimental, es decir no se manipula ninguna variable.

**Diseño específico es el siguiente:**



M-O<sub>x</sub>r<sub>y</sub>

**Donde:**

M = Muestra

O = Observación

x = La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad

y = La formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico y social

r = Relación entre las variables

### 3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

#### 3.3.1 Técnicas de Recolección de Datos

Las principales técnicas a utilizadas fueron:

- a) Técnicas de Recolección de Información Indirecta.-  
Se realizó mediante la recopilación de información existente como fuentes bibliográficas, hemerográficas y estadísticas; recurriendo a las fuentes originales en lo posible, estas pueden ser en libros, revistas, periódicos escritos, trabajos de investigaciones anteriores y otros.
- b) Técnicas de Recolección de Información Directa.-  
Este tipo de información se obtuvo mediante la aplicación de encuestas en muestras representativas de la población citada, al mismo tiempo también se aplicó técnicas de entrevistas y de observación directa con ayuda de una guía debidamente diseñada.
- c) Técnicas de Muestreo
  - Muestreo aleatorio simple
  - Determinación del tamaño de la muestra.

#### 3.3.2 Instrumentos

El principal instrumento que se utilizó es el cuestionario a 178 abogados, registradores y funcionarios que trabajan en Registros Públicos.



### **3.4 Procesamiento de Datos**

Para el procesamiento de datos se siguió el siguiente procedimiento:

- Cálculo de las frecuencias
- Cálculo de los puntajes obtenidos
- Gráficos respectivos.

### **3.5 Prueba de la Hipótesis**

La prueba de la hipótesis que se realizó es la prueba chi cuadrado que consiste en determinar la existencia de relación o no entre las variables de investigación.

## **CAPITULO IV:**

### **PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS**

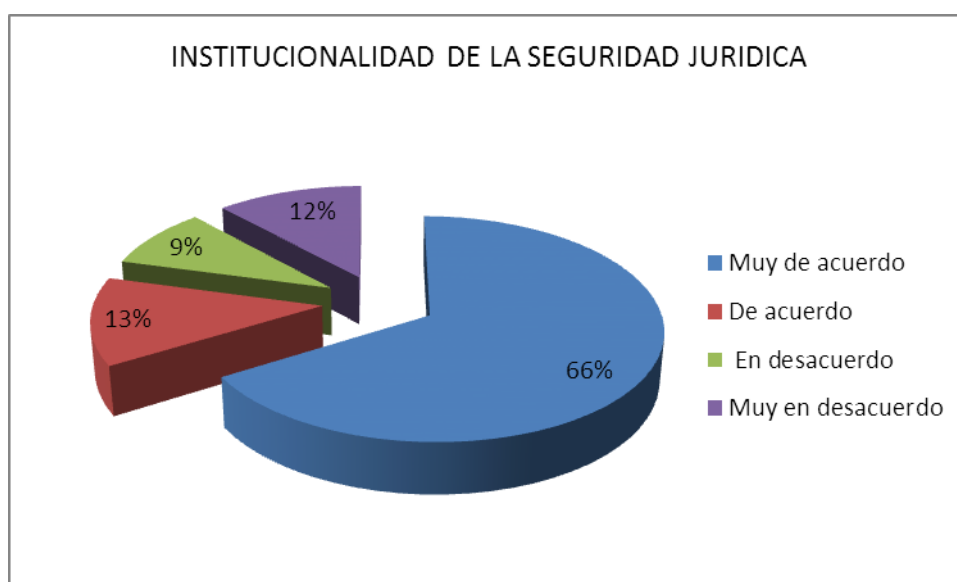
#### **4.1 Presentación de los Resultados**

En este capítulo se han presentado los resultados de la encuesta aplicada a los abogados, registradores y funcionarios registradores de Registros Públicos. Los resultados encontrados se presentaron a través de tablas gráficas. Luego se procedió a contrastar las hipótesis, la realización de la discusión de los resultados, para finalmente plantear las conclusiones y recomendaciones.

TABLA N° 01

INSTITUCIONALIDAD DE LA SEGURIDAD JURIDICA		
Respuestas	Nº	%
Muy de acuerdo	118	66%
De acuerdo	23	13%
En desacuerdo	16	9%
Muy en desacuerdo	21	12%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

GRÁFICO N° 01



A la pregunta si es que existe institucionalidad de la seguridad jurídica en el manejo de la propiedad inmueble en nuestro país, el 66% respondió estar muy de acuerdo, el 13% respondió estar de acuerdo, el 12% respondió estar muy en desacuerdo y el 9% respondió estar en desacuerdo.

TABLA N° 02

<b>FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE</b>		
<b>Respuestas</b>	<b>Nº</b>	<b>%</b>
A través de marcos jurídicos previsibles	25	14%
A través de marcos jurídicos transparentes	30	17%
A través de la disminución de los costes de transacción	42	24%
A través del logro de la competitividad	13	7%
A través de trámites que permiten establecer una mayor certidumbre en el desarrollo	11	6%
A través de la generación de condiciones para que exista la necesaria transparencia	8	4%
A través de la generación de condiciones para que exista integralidad en las políticas de desarrollo	9	5%
Garantizando el cumplimiento de las normas	8	4%
Garantizando la transparencia	6	3%
Garantizando la imparcialidad	4	2%
Garantizando la independencia	7	4%
Evitando la incertidumbre	10	6%
Evitando los cambios abruptos	5	3%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

A la pregunta si de qué manera se logra formalizar la propiedad inmueble a favor de la población que más lo necesita, el 24% respondió que a través de la disminución de los costes de transacción, el 17% respondió que a través de marcos jurídicos transparentes, el 14% respondió que a través de marcos jurídicos previsibles, el 7% respondió que a través del logro de la competitividad, el 6% respondió que a través de trámites que permiten establecer una mayor certidumbre en el desarrollo, el 6% respondió que evitando la incertidumbre, el 5% respondió que a través de la generación de condiciones para que exista integralidad en las políticas de desarrollo, el 4% respondió que a través de la generación de condiciones para que exista la necesaria transparencia, el 4% respondió que garantizando la independencia, el 4% respondió que garantizando el cumplimiento de las normas, el 3% respondió que garantizando la transparencia, el 3% respondió que evitando los cambios abruptos y el 2% respondió que garantizando la imparcialidad.

TABLA N° 03

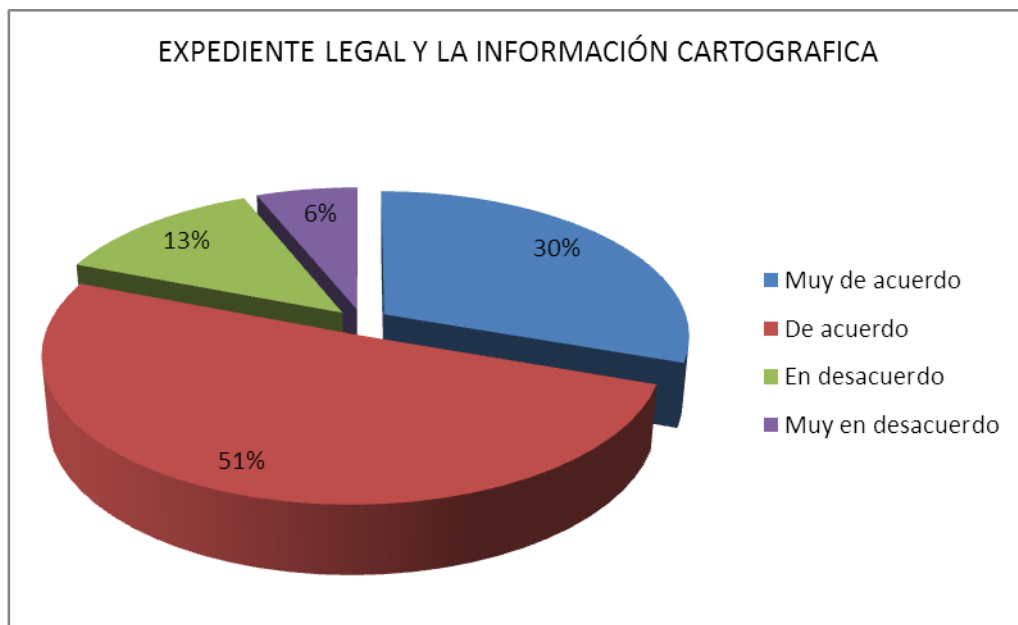
<b>ESTRATEGIAS PARA LA FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD</b>		
<b>Respuestas</b>	<b>Nº</b>	<b>%</b>
Saneamiento físico de posesiones informales	21	12%
Saneamiento legal de posesiones informales	45	25%
Lograr que los beneficiarios cuenten con una propiedad debidamente saneada	45	25%
Lograr que los beneficiarios cuenten con una propiedad debidamente inscrita.	12	7%
Brinda apoyo técnico para que usuarios formalicen su propiedad	12	7%
Facilitar la titulación a favor de cada uno de los usuarios	12	7%
Elaboración de planos temáticos preliminares	16	9%
Inspección ocular del predio	5	3%
Estudio registral del predio	7	4%
Elaboración de los expedientes de los predios	3	2%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

A la pregunta de qué estrategias considera que se utilizan para la formalización de la propiedad informal en nuestro país, el 25% respondió que es lograr que los beneficiarios cuenten con una propiedad debidamente saneada, el 25% respondió que es el saneamiento legal de posesiones informales, el 12% respondió que es el saneamiento físico de posesiones informales, el 9% respondió que es la elaboración de planos temáticos preliminares, el 7% respondió que es lograr que los beneficiarios cuenten con una propiedad debidamente inscrita, el 7% respondió que brinda apoyo técnico para que usuarios formalicen su propiedad, el 7% respondió que es facilitar la titulación a favor de cada uno de los usuarios, el 4% respondió que es a través del estudio registral del predio, el 3% respondió que es a través de la inspección ocular del predio, y el 2% respondió que es a través de la elaboración de los expedientes de los predios.

TABLA N° 04

EXPEDIENTE LEGAL Y LA INFORMACIÓN CARTOGRAFICA		
Respuestas	Nº	%
Muy de acuerdo	54	30%
De acuerdo	90	51%
En desacuerdo	23	13%
Muy en desacuerdo	11	6%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

GRÁFICO N° 02

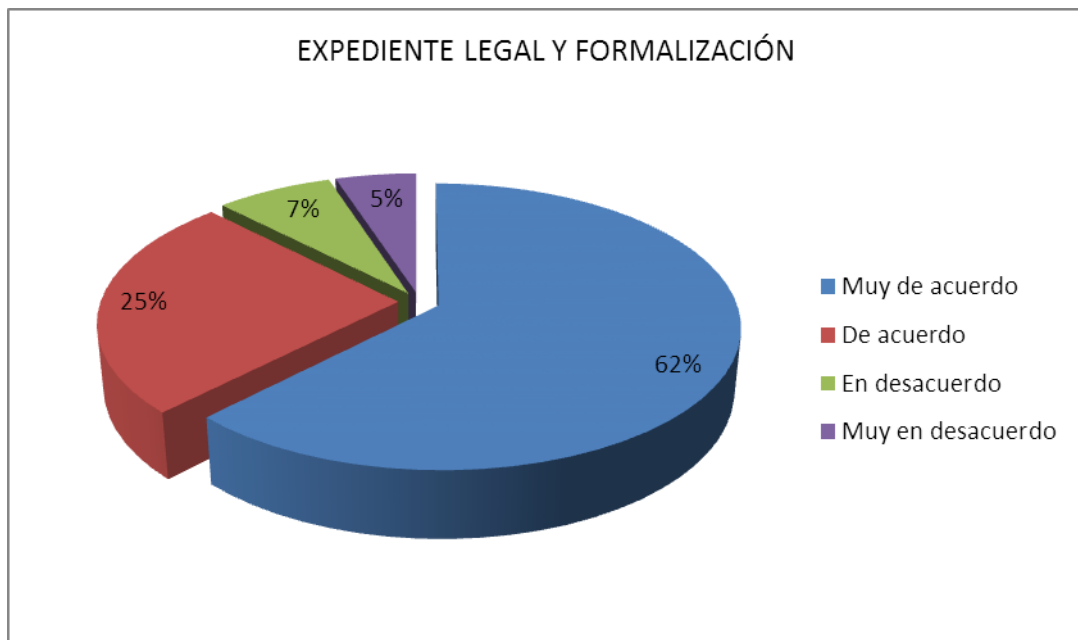


A la pregunta sin es que para la formalización de la propiedad es necesario que los especialistas ayuden a la formación del Expediente junto con la información cartográfica, el 51% respondió estar de acuerdo, el 30% respondió estar muy de acuerdo, el 13% respondió estar en desacuerdo y el 6% respondió estar muy en desacuerdo.

TABLA N° 05

EXPEDIENTE LEGAL Y FORMALIZACIÓN		
Respuestas	Nº	%
Muy de acuerdo	111	62%
De acuerdo	45	25%
En desacuerdo	13	7%
Muy en desacuerdo	9	5%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

GRÁFICO N° 03

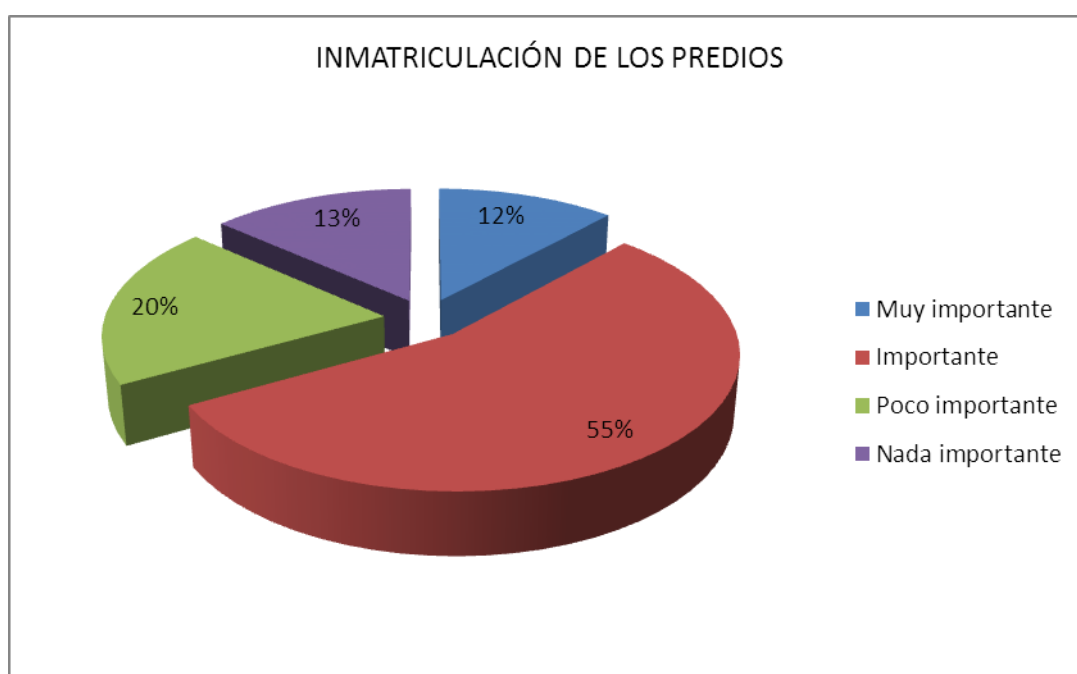


A la interrogante si es que el Expediente legal en materia de terrenos permite planificar las acciones de formalización, el 62% respondió estar muy de acuerdo, el 25% respondió estar de acuerdo, el 7% respondió estar en desacuerdo y el 5% respondió estar muy en desacuerdo.

TABLA N° 06

INMATRICULACIÓN DE LOS PREDIOS		
Respuestas	Nº	%
Muy importante	21	12%
Importante	98	55%
Poco importante	35	20%
Nada importante	24	13%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

GRÁFICO N° 04



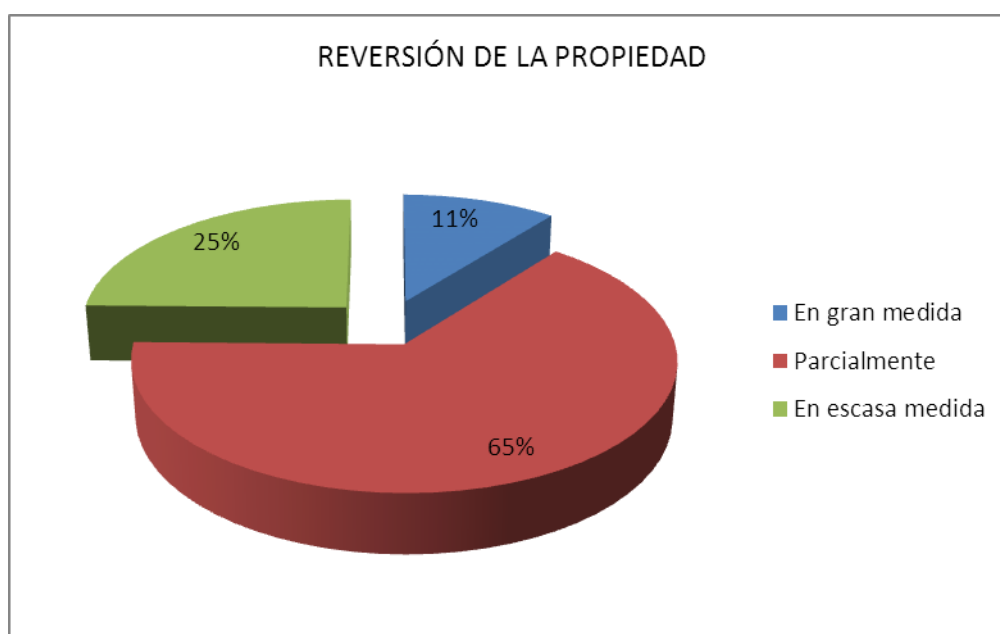
A la pregunta de qué tan importante considera que es tener en cuenta la inmatriculación de los predios, el 55% respondió que es importante, el 20% respondió que es poco importante, el 12% respondió que es muy importante y el 13% respondió que nada importante.



TABLA N° 07

REVERSIÓN DE LA PROPIEDAD		
Respuestas	Nº	%
En gran medida	19	11%
Parcialmente	115	65%
En escasa medida	44	25%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

GRÁFICO N° 05

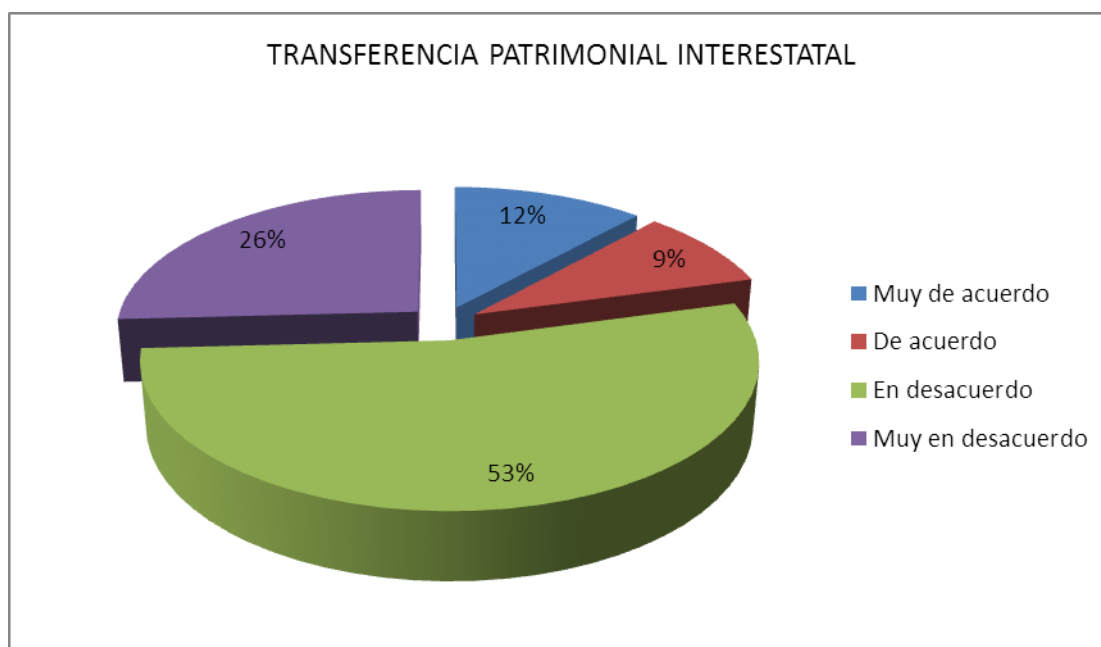


A la pregunta en qué medida considera que se tiene en cuenta la Reversión de la propiedad en materia de formalización de predios, el 65% respondió que es parcialmente, el 25% respondió que en escasa medida, el 11% respondió que en gran medida.

TABLA N° 08

TRANSFERENCIA PATRIMONIAL INTERESTATAL		
Respuestas	Nº	%
Muy de acuerdo	21	12%
De acuerdo	16	9%
En desacuerdo	95	53%
Muy en desacuerdo	46	26%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

GRÁFICO N° 06

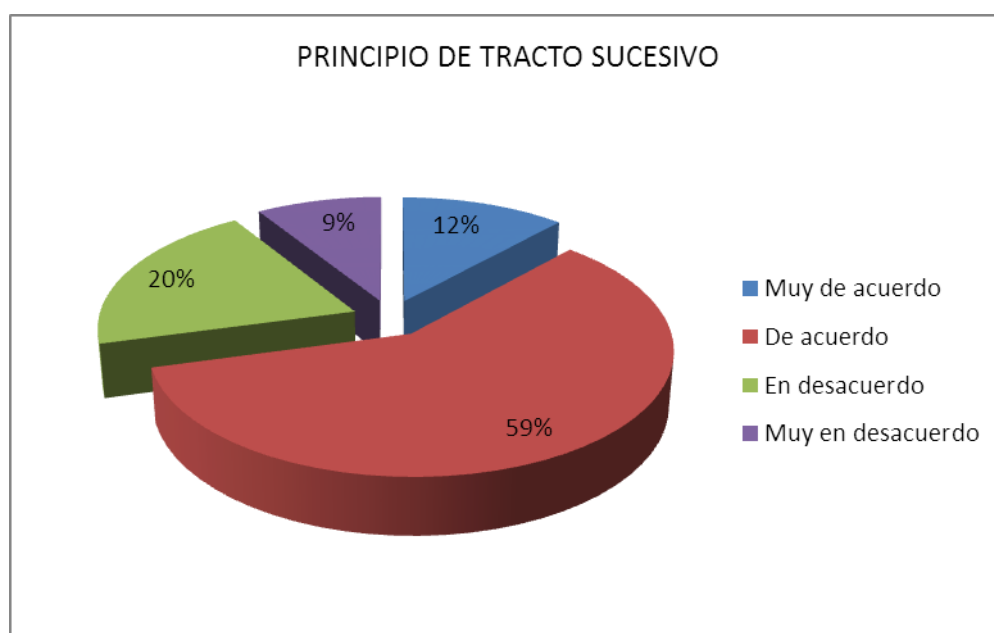


A la interrogante si es que en materia de formalización de propiedad es necesario siempre realizar la Transferencia Patrimonial interestatal, el 53% respondió estar en desacuerdo, el 26% respondió estar muy en desacuerdo, el 12% respondió encontrarse muy de acuerdo y el 9% respondió estar de acuerdo.

TABLA N° 09

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO		
Respuestas	Nº	%
Muy de acuerdo	21	12%
De acuerdo	105	59%
En desacuerdo	36	20%
Muy en desacuerdo	16	9%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

GRÁFICO N° 07

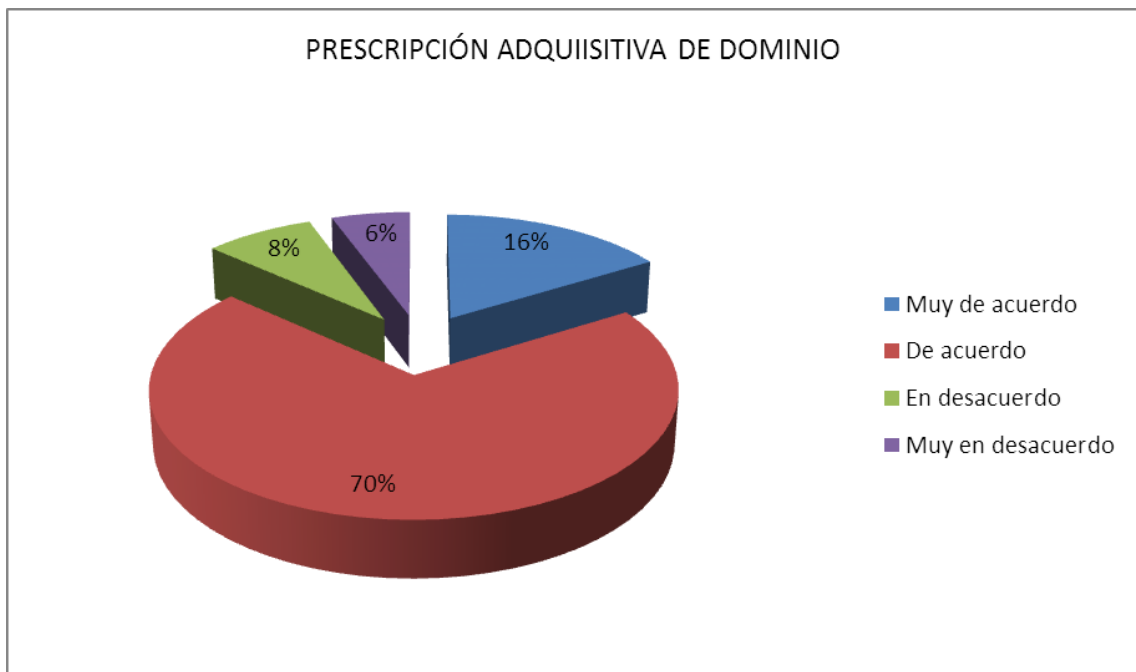


A la pregunta si es que al momento de la formalización de los predios se tiene en cuenta en vía de regularización el principio de tracto sucesivo, el 59% respondió estar de acuerdo, el 20% respondió estar en desacuerdo, el 12% respondió estar muy de acuerdo y el 9% respondió estar muy en desacuerdo.

TABLA N° 10

PRESCRIPCIÓN ADQUIISITIVA DE DOMINIO		
Respuestas	Nº	%
Muy de acuerdo	29	16%
De acuerdo	125	70%
En desacuerdo	14	8%
Muy en desacuerdo	10	6%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

GRÁFICO N° 08

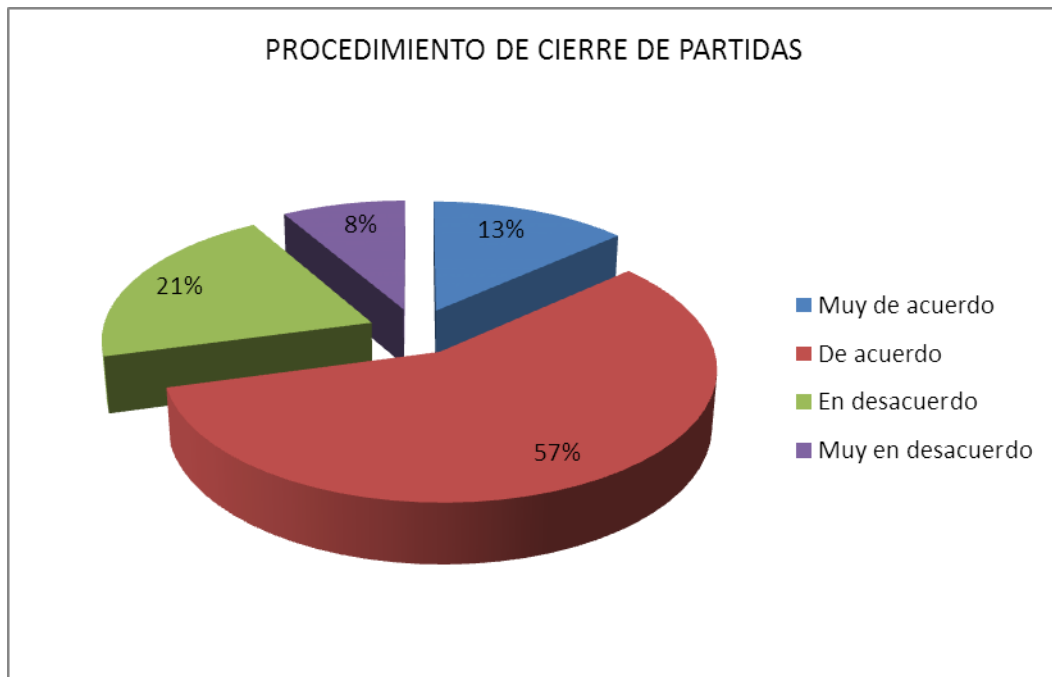


A la interrogante si es que en materia de formalización de predios ¿Se debe aplicar la Prescripción adquisitiva de dominio?, el 70% respondió estar de acuerdo, el 16% respondió estar muy de acuerdo, el 8% respondió estar en desacuerdo y el 6% respondió estar muy en desacuerdo.

TABLA N° 11

PROCEDIMIENTO DE CIERRE DE PARTIDAS		
Respuestas	Nº	%
Muy de acuerdo	24	13%
De acuerdo	102	57%
En desacuerdo	37	21%
Muy en desacuerdo	15	8%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

GRÁFICO N° 09

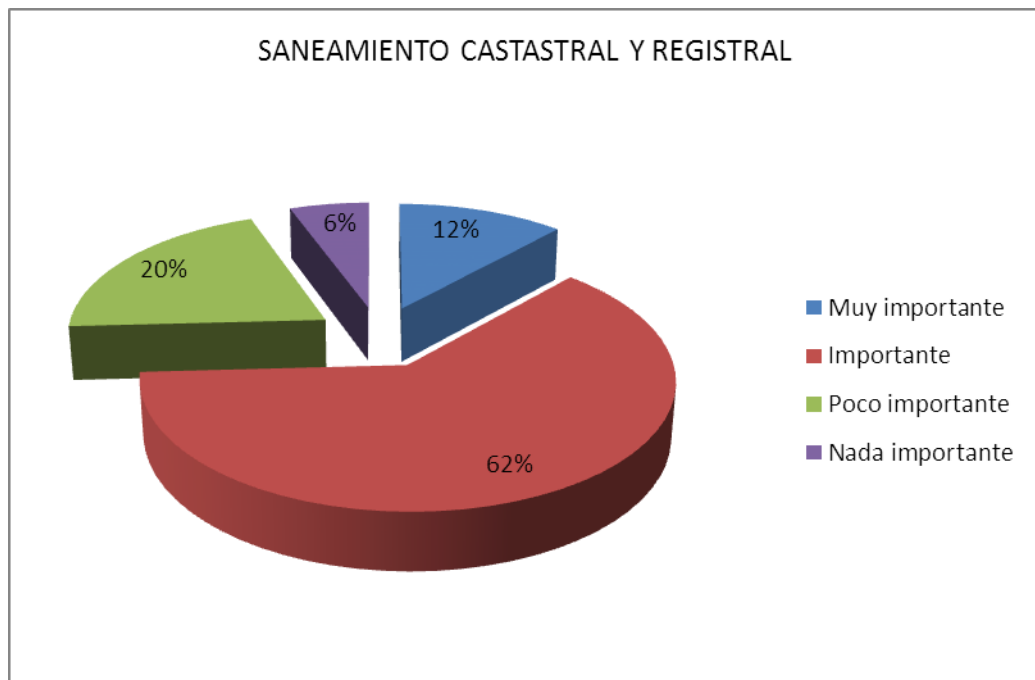


A la pregunta si es que para formalización de predios se hace necesaria la realización del procedimiento de Cierre de partidas, el 57% respondió estar de acuerdo, el 21% respondió estar en desacuerdo, el 13% respondió estar muy de acuerdo y el 8% respondió estar muy en desacuerdo.

TABLA N° 12

SANEAMIENTO CASTAstral Y REGISTRAL		
Respuestas	Nº	%
Muy importante	21	12%
Importante	111	62%
Poco importante	36	20%
Nada importante	10	6%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

GRÁFICO N° 10

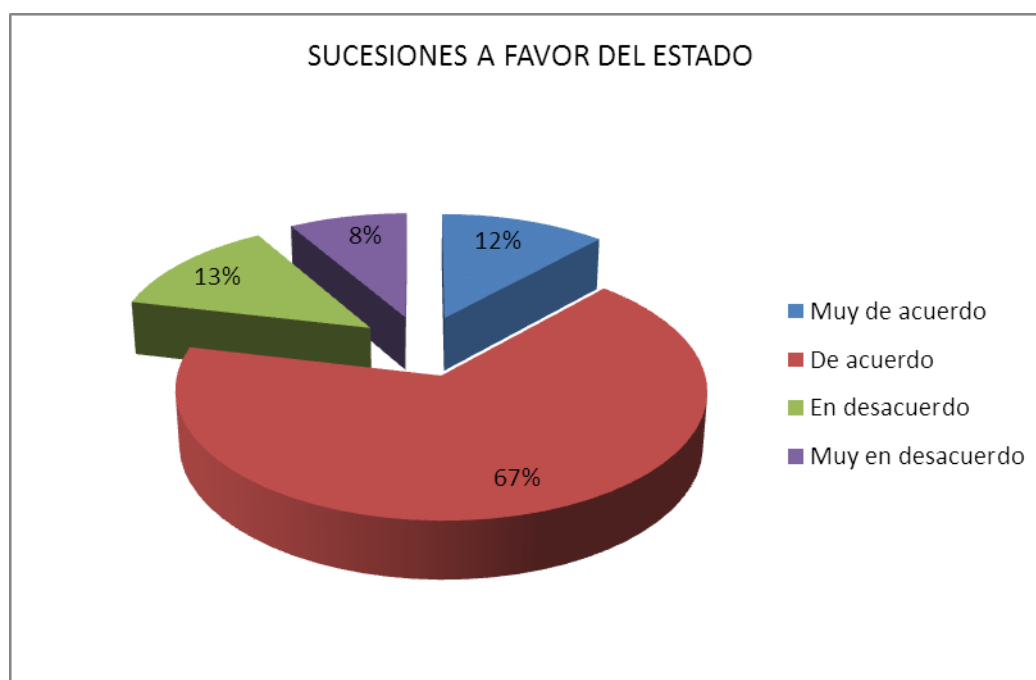


A la pregunta de qué tan importante considera que es el Saneamiento Catastral y Registral en materia de saneamiento de predios, el 62% respondió que es importante, el 20% respondió que es poco importante, el 12% respondió que es muy importante y el 6% respondió que es nada importante

TABLA N° 13

SUCESIONES A FAVOR DEL ESTADO		
Respuestas	Nº	%
Muy de acuerdo	21	12%
De acuerdo	119	67%
En desacuerdo	23	13%
Muy en desacuerdo	15	8%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

GRÁFICO N° 11

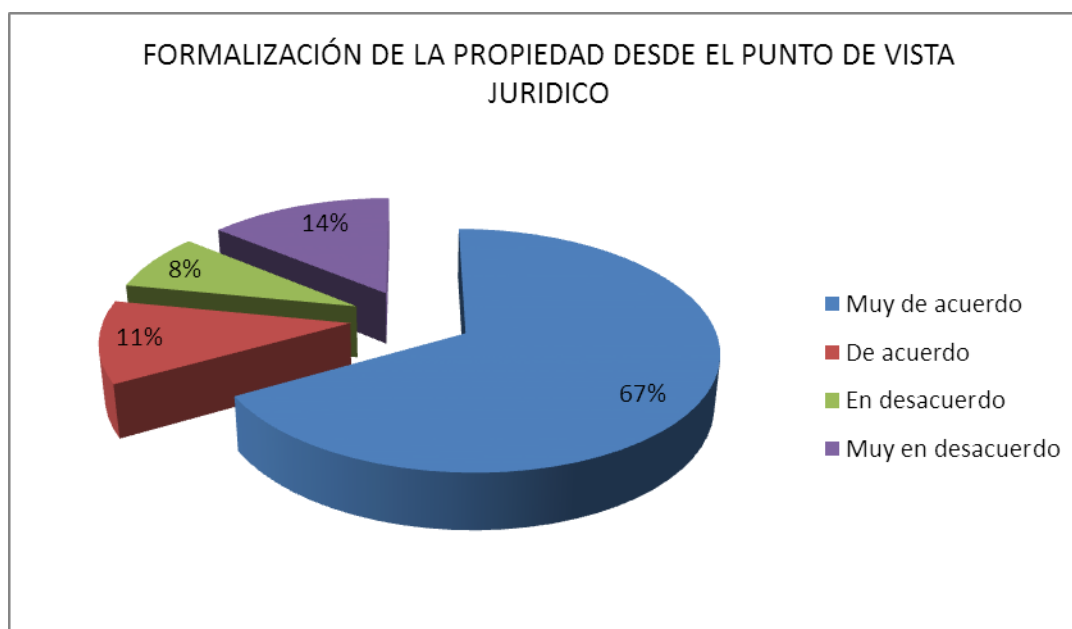


A la pregunta si es que en materia de formalización de predios en determinadas ocasiones se realizan las sucesiones a favor del Estado?, el 67% respondió estar de acuerdo, el 13% respondió estar en desacuerdo, el 12% respondió estar muy de acuerdo y el 8% respondió estar muy en desacuerdo.

TABLA N° 14

FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DESDE EL PUNTO DE VISTA JURIDICO		
Respuestas	Nº	%
Muy de acuerdo	119	67%
De acuerdo	20	11%
En desacuerdo	14	8%
Muy en desacuerdo	25	14%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

GRÁFICO N° 12



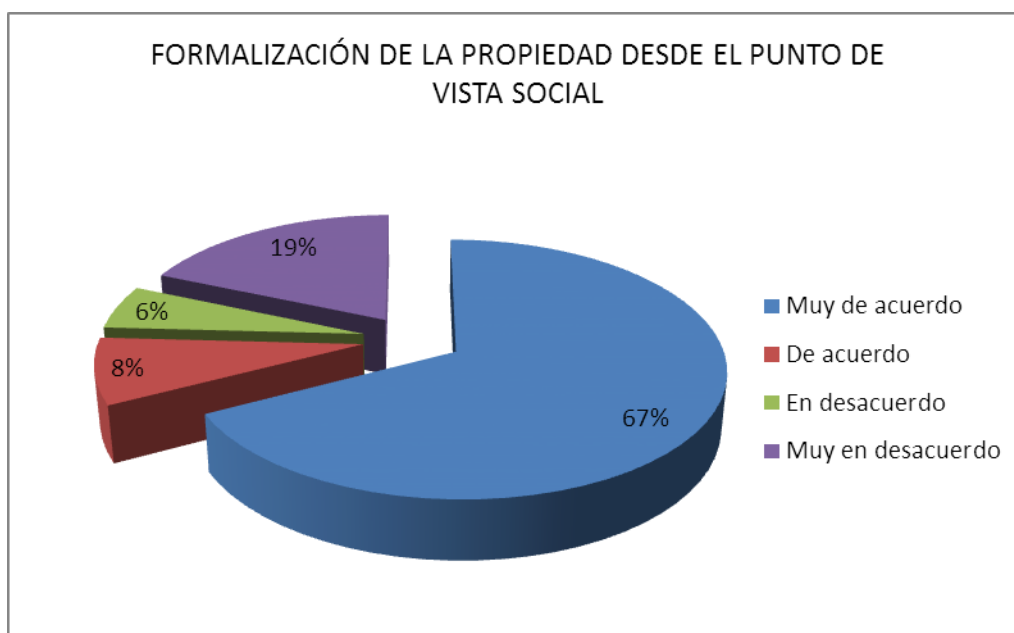
A la pregunta si es que la Formalización de la propiedad desde el punto de vista jurídico garantiza el derecho a las personas que más necesitan, el 67% respondió estar muy de acuerdo, el 14% respondió estar muy en desacuerdo, el 11% respondió estar de acuerdo y el 8% respondió estar en desacuerdo.



TABLA N° 15

FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DESDE EL PUNTO DE VISTA SOCIAL		
Respuestas	Nº	%
Muy de acuerdo	120	67%
De acuerdo	15	8%
En desacuerdo	10	6%
Muy en desacuerdo	33	19%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

GRÁFICO N° 13



A la pregunta si es que la Formalización de la propiedad desde el punto de vista social es mucho más garantista?, el 67% respondió estar muy de acuerdo, el 19% respondió estar muy en desacuerdo, el 8% respondió estar de acuerdo y el 6% respondió estar en desacuerdo.

## 4.2 Contrastación de las Hipótesis

La contrastación de la hipótesis se realizó con la prueba chi cuadrada tal como se muestra a continuación:

### Formulación de la hipótesis 1

H1: La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye positivamente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico.

H0: La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad no influye positivamente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico.

Frecuencias observadas

Institucionalidad de la Seguridad Jurídica	Formalización de la propiedad desde el punto de vista jurídico				Total
	Muy de acuerdo	De acuerdo	En desacuerdo	Muy en desacuerdo	
Muy de acuerdo	88	13	9	8	118
De acuerdo	17	3	2	1	23
En desacuerdo	12	2	1	1	16
Muy en desacuerdo	2	2	2	15	21
Total	119	20	14	25	178

Frecuencias esperadas

Institucionalidad de la Seguridad Jurídica	Formalización de la propiedad desde el punto de vista jurídico				Total
	Muy de acuerdo	De acuerdo	En desacuerdo	Muy en desacuerdo	
Muy de acuerdo	78.9	13.3	9.3	16.6	118.0
De acuerdo	15.4	2.6	1.8	3.2	23.0
En desacuerdo	10.7	1.8	1.3	2.2	16.0
Muy en desacuerdo	14.0	2.4	1.7	2.9	21.0
Total	119.0	20.0	14.0	25.0	178.0

1) Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.

2) Estadística de Prueba. - La estadística de prueba es:

$$x^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Donde:

$\Sigma$  = Sumatoria

“O” = Frecuencia observada en cada celda

“E” = Frecuencia esperada en cada celda

3) Distribución de la Estadística de Prueba

En este cuadro observamos que, cuando  $H_0$  es verdadero,  $X^2$ , sigue una distribución aproximada de chi cuadrada con  $(4 - 1)(4 - 1) = 09$  grados de libertad.

4) Nivel de Significancia o de Riesgo

Es de 0.05 y es determinado por el investigador.

5) Regla de Decisión

Rechazar la hipótesis nula ( $H_0$ ) si el valor calculado  $X^2$  es mayor o igual a 16.919

6) Cálculo de la Estadística de Prueba

Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$x^2 = \frac{(O - E)^2}{E} = 67.91$$

7) Decisión Estadística

En estos cuadros observamos que  $67.91 > 16.919$ , entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis formulada.

8) Conclusión

La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye positivamente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico.

## Formulación de la hipótesis 2

H2: La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye positivamente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista social.

H0: La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad no influye positivamente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista social.

Frecuencias observadas

Institucionalidad de la Seguridad Jurídica	Formalización de la propiedad desde el punto de vista social				Total
	Muy de acuerdo	De acuerdo	En desacuerdo	Muy en desacuerdo	
Muy de acuerdo	90	10	7	11	118
De acuerdo	2	2	1	18	23
En desacuerdo	12	1	1	2	16
Muy en desacuerdo	16	2	1	2	21
Total	120	15	10	33	178

Frecuencias esperadas

Institucionalidad de la Seguridad Jurídica	Formalización de la propiedad desde el punto de vista social				Total
	Muy de acuerdo	De acuerdo	En desacuerdo	Muy en desacuerdo	
Muy de acuerdo	79.55	9.94	6.63	21.88	118.00
De acuerdo	15.51	1.94	1.29	4.26	23.00
En desacuerdo	10.79	1.35	0.90	2.97	16.00
Muy en desacuerdo	14.16	1.77	1.18	3.89	21.00
Total	120.00	15.00	10.00	33.00	178.00

- 1) Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.
- 2) Estadística de Prueba. - La estadística de prueba es:

$$x^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Donde:

$\Sigma$	=	Sumatoria
“O”	=	Frecuencia observada en cada celda
“E”	=	Frecuencia esperada en cada celda

3) Distribución de la Estadística de Prueba

En los cuadros observamos, cuando  $H_0$  es verdadero,  $X^2$ , sigue una distribución aproximada de chi cuadrada con  $(4 - 1) (4-1) = 09$  grados.

4) Nivel de Significancia o de Riesgo

Es de 0.05 y es determinado por el investigador.

5) Regla de Decisión

Rechazar la hipótesis nula ( $H_0$ ) si el valor calculado  $X^2$  es mayor o igual a 16.919

6) Cálculo de la Estadística de Prueba

Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$x^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E} = 64.65$$

7) Decisión Estadística

Dado que  $64.65 > 16.919$

Se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis formulada.

8) Conclusión

La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye positivamente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista social.

### 4.3 **Discusión de Resultados**

Tratado a grandes rasgos el derecho real más importante, vale reiterar: la propiedad, y puesta en evidencia en la misma forma su tratamiento en nuestro sistema jurídico; es pertinente, a la luz de la regulación misma y de los planteamientos de la reforma pendiente, revisar algunos aspectos que cobran importancia por su dimensión no sólo jurídica sino meta jurídica (social, económica, etc.).

Tratar la formalización de la propiedad no implica considerar que dicho derecho carezca de forma. Se trata sí de abordar un tema que resulta de actual importancia, tanto por el trabajo de reforma del código civil como por planteamientos que se vienen realizando desde perspectivas no precisamente jurídicas.

#### ➤ **PERSPECTIVA JURIDICA.**

Puede apreciarse que al haberse adoptado el sistema francés de transmisión de la propiedad y asumir como único elemento exigible el título, salvo pacto o ley en contrario, vale decir el consentimiento de las partes, dejándose el modo como excepción según necesidad de seguridad de las partes o cuando la ley lo estime necesario, se ha obviado la trascendencia del aseguramiento de la propiedad en el establecimiento de relaciones jurídicas firmes y estables que coadyuvan al carácter de erga omnes del derecho real.

Se aboga por la permanencia del sistema actual dado que en nuestro país no se dan las condiciones necesarias para el establecimiento de un sistema que acoja el modo como elemento exigible en la transferencia de la propiedad. El analfabetismo y la inexistencia de un sistema registral eficiente que cuente

además con reparticiones a nivel nacional, entre otros, son los argumentos que apoyan la existencia del actual esquema.

No obstante, a partir de la década de los 80 estudios de organizaciones privadas han generado en nuestro país la creación de instituciones dedicadas exclusivamente a la formalización de la propiedad. Así, desde 1988 se crea lo que actualmente se conoce como el registro predial que comprende tanto el registro de pueblos jóvenes, urbanizaciones populares y el registro de predios rurales (D.Leg.495 y 496).

**Pacheco (2015)** en su investigación nos dice que el Estado para evitar tanta informalidad, crea el Registro del Agente Inmobiliario que es administrado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, cuyo efecto jurídico de la inscripción constituye el reconocimiento estatal y la idoneidad del Agente Inmobiliario con la finalidad de dotar de seguridad jurídica el servicio de la intermediación de las diferentes operaciones inmobiliarias en la cual participa; previo a ello, acreditar el haber culminado satisfactoriamente el Curso de Especialización, cuya malla curricular aprobada por el mismo Ministerio es de doscientas (200) horas lectivas; aunque no son suficientes. La formación multidisciplinaria del Agente Inmobiliario permite la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bien inmueble; porque esta va más allá de un estudio de título; tiene que ver también con el estudio del título archivado, con la confrontación de la declaración de los predios municipales, con la zonificación y uso del predio, con la valorización comercial del inmueble en el mercado, con la verificación de la documentación respectiva en el caso bienes futuros de los proyectos inmobiliarios, de las problemáticas de las Junta de Propietarios, entre otros.

**Avendaño (2000)** en su investigación plantea que la propiedad formal proporciona el proceso, las formas, y las reglas que fijan activos en condiciones que nos permiten realizarlas como capital activo. El sistema de propiedad formal es la planta hidroeléctrica del capital. Es el lugar donde nace el capital.” El potencial económico que existe en la propiedad no formal en nuestro país es tremenda y no se debería escatimar esfuerzos a efectos de conseguir en el futuro no muy lejano la formalización de la propiedad estableciéndola como sistema.

“En occidente todo activo toda parcela de tierra, toda casa, todo bien mueble de consumo durable ha sido formalmente fijado en registros mantenidos al día y regido por normas contenidas en el sistema de propiedad. Todo incremento en la producción, todo producto, inmueble u objeto con valor comercial es propiedad formal de alguien”. En el Perú el argumento de la inexistencia de una institución registral eficiente resulta ineficaz, más aún si tenemos en cuenta el desarrollo que han experimentado los Registros Públicos en nuestro país, para pretender postergar el inicio de la formalización total de la propiedad, ello debe comenzar con la modificación de nuestro código civil (p. 97)

La reducción de los costos de información sobre las cualidades económicas de los activos y el hecho de que facilita la capacidad de coincidir respecto a cómo usar los activos para aumentar la producción e incrementar la división del trabajo, son las virtudes reconocidas a un sistema legal de propiedad bien integrado.

Bien podría argumentarse que tal visión de la formalización de la propiedad constituye un exceso en tanto aparece como unidimensionalismo y hasta determinismo en el tratamiento del problema crítico que se vive en el Perú y que, como ocurre en nuestro país, la situación de crisis alcanza aún a quienes se



encuentran dentro de la legalidad o formalidad (vemos a diario situaciones de reestructuración patrimonial – quiebras). Más aún, si se considera que desde hace algún tiempo se viene sosteniendo que la actual es la sociedad del conocimiento (el desarrollo de occidente se atribuye a éste y no exclusivamente a la formalización de la propiedad).

No obstante lo anterior, resulta importante la visión económica, vista como se hace desde esta particular perspectiva, de la formalización de la propiedad que se viene formulando y que ha tenido relevancia en la propuesta de normas legales como los Decretos Legislativos 495 y 496 (Registro Predial) y en la creación de instituciones dedicadas a la tarea de formalización o saneamiento de la propiedad en nuestro país, en tanto se considere, como en efecto se hace, como la planta hidroeléctrica generadora de capital; después de ello, evidentemente, quedan muchos temas que exigen solución.

Esta perspectiva y su secuela: la realización de la formalización de la propiedad no puede llevarnos a señalar la prescindencia de la tecnología (mapeados, tecnología informativa geomática de punta), así como la implantación del catastro (urbano y rural) a nivel nacional; elementos que sí resultan sumamente necesarios para otorgar mayor seguridad al proceso de formalización de la propiedad, éste no implica solamente título de dominio inscrito, y evitar a futuro problemas de identificación de los predios (principio registral de especialidad).

**Pérez (1995)** en su investigación nos dice que la formalización de la propiedad, tanto urbana como rural, se viene realizando a través de organizaciones públicas como COFOPRI (propiedad urbana) y PETT (propiedad rural) quienes se encargan del saneamiento documental de la propiedad para su posterior

inscripción en el registro público correspondiente, concluyendo de esta manera lo que llamamos formalización de la propiedad.

Lo descrito resulta mediatizada por la vigencia de un sistema que para la constitución, modificación, y extinción de derechos reales (principales o accesorios) sólo exige del consentimiento (a excepción de la hipoteca y prenda sin desplazamiento que exigen la inscripción del bien inmueble y mueble respectivamente) para su perfeccionamiento. “El registro (la inscripción) hasta la fecha, en el Perú, no tiene otro significado que servir de aviso para los terceros”. La inscripción tiene carácter declarativo, no es constitutiva y menos legitimadora.

Así, todo el avance que se logra mediante la formalización de la propiedad tiende a perderse en tanto quienes establezcan relaciones jurídicas sobre bienes ya inscritos no están obligados a inscribirlas para su perfeccionamiento, lo que motivaría como en efecto sucede que la línea de transmisiones de propiedad se vea afectada y roto así el tracto sucesivo.

Resulta una medida intermedia y saludable (ni puro consenso ni inscripción constitutiva) el establecimiento progresivo del modo (la inscripción) como elemento constitutivo en la constitución y modificación de los derechos reales. Para ello pues resulta de vital importancia y acertada la posición de la Sub Comisión de derechos reales de la Comisión Reformadora del código civil. La clasificación de los bienes (registrados y registrables) y el carácter constitutivo de la inscripción para aquellos bienes inscritos o que se inscriban en un registro jurídico debe quedar establecida. Así, la propiedad formalizada o inscrita mantendría tal carácter, a la que se uniría la propiedad que se formalice con posterioridad y vía el apoyo de las instituciones inmersas en tal tarea. Evidentemente, tal medida resultaría temporal, en tanto

la propiedad inmueble en nuestro país resultaría en corto plazo totalmente formalizada pudiendo establecerse el carácter constitutivo de la inscripción en forma generalizada. Contradicciones como la producida por el consentimiento y la prelación de acreedores quedarían como propias de la historia de nuestro derecho civil.

El cambio en nuestro sistema jurídico en cuanto a formalización de la propiedad no es un tema puramente jurídico, las perspectivas desbordan su tratamiento puramente legal. La formalización de dicho derecho se viene percibiendo para el caso de países como el nuestro como la develación de un misterio que hasta la fecha nos mantiene en la situación en que nos encontramos.

## CAPITULO V:

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 5.1 Conclusiones

- a) La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye directamente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico y social.
- b) La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye plenamente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico.
- c) La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye determinantemente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista social

## 5.2 Recomendaciones

- a. Es necesario que se implementen nuevas políticas para la titulación de tierras. Pero las mismas, deben evitar que sean utilizadas políticamente, buscando que se conviertan en un eficaz instrumento de lucha contra la pobreza, lo cual se consolidará solo si se contribuye a la formalización, consolidación urbana y desarrollo.
- b. Es de gran importancia que el gobierno central busque que la obtención de tierras se realicen dentro de la legalidad. Para ello, el mismo poder ejecutivo, debe fomentar las normas y alternativas a los pobladores. Esto con la finalidad, de alcanzar la formalización en la obtención de predios.
- c. Se necesita que los trámites de formalización de tierras se hagan más rápidos. Así como también, se deben disminuir los costos que impliquen, lo cual determinadamente será un incentivo para la formalidad. Caso contrario, seguiremos afrontando serios problemas como es el tráfico de terrenos y usurpación de los mismos.

## BIBLIOGRAFÍA

1. Avalos Rosalinda (2014) La responsabilidad notarial y el saneamiento de predios del distrito de Santa Cruz de Flores, Provincia de Cañete. Tesis. UIGV. pp. 153.
2. Avendaño Valdez, Jorge (2005) El derecho a la propiedad, en: La Constitución comentada, vol. I, Gaceta Jurídica, Lima. p. 173.
3. Avendaño Valdez, Jorge (2000) “El derecho de propiedad, el sistema Registral Peruano y la Reforma del Código Civil”. Folio Real Revista peruana de Derecho Registral y Notarial año 1 N° 02 agosto 2000, pág. 97
4. Balarezo Forttini, Juan Ramón (1998) La publicidad registral como mecanismos de seguridad jurídica. Concepto y Características. Presunción de conocimiento y producción de efectos jurídicos. Artículo publicado en “Derecho Registral”. Primeras Jornadas Preparatorias del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral. Segunda Edición. Gaceta Jurídica Editores. Lima – Perú. Pág. 47.
5. Borda A. Guillermo (1996) Manual de Derecho Civil-Parte General. Ed. Abelardo Perrot, Bs. Aires, pp. 359- 363
6. Burgoa Orihuela, Ignacio (2005) Derecho Constitucional. México: Porrúa. El Juicio de Amparo. México: Porrúa.
1. Chea Angulo Roberto Pascual (2013) La Seguridad Jurídica en Las Inversiones Mineras en el Perú 2011 – 2012. Universidad de San Martín de Porres – Lima – Peru. pp. 119

2. De Soto, Hernando (2000) El misterio del capital. Por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo. Lima, Editor: El Comercio. pp. 80.
3. Delos, José T.- “Los fines del Derecho: bien común, seguridad, justicia”. Editorial Imprenta Universitaria. México. 1975. Pág. 47.
4. Díez-Picazo, Luis, y Gullón, Antonio (1998) Sistema de Derecho Civil, Volumen III, Editorial Tecnos, Sexta edición, reimpresión 1998, p. 97.
5. Espin Canovas Diego (1991) Las facultades del Derecho Moral de los Autores y artistas, Madrid, Civitas.
6. Fernández Vásquez, Emilio (2007) Diccionario de Derecho Público. Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina, p. 767.
7. Fernández Magda & Losno Emma (2014) Factores personales y normativos para el saneamiento de predios, ubicados en la expansión urbana del Distrito de Sicuani Provincia de Canchis – Cusco. tesis maestría. UIGV. pp. 136
8. Geiger, Theodor (1983) Estudios de Sociología del Derecho. Fondo de Cultura Económica. México. pp. 91-93.
9. Geiger, Theodor (1983) Estudios de Sociología del Derecho. Fondo de Cultura Económica. México. pp. 93.
10. Gómez Galligo, Javier (2009) Los sistemas Registrales en el mercado inmobiliario e hipotecario. Ponencia presentada en el IX Curso Iberoamericano de Derecho Registral. Universidad Autónoma de Madrid. p. 8
11. Guillen Danissa (2016) Las garantías de la seguridad jurídica y la formalización de la propiedad rural en Puno. Tesis maestría. UIGV. pp. 125.

12. Lazo M Luis Ernesto. (2013) Derecho Civil y Procesal Civil Peruano – UNMSM.
13. Manzano Solano, Antonio (2006) Derecho Registral Inmobiliario. Volumen I y II. Colegio de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Pp. 162
14. Magaloni, Beatriz (1990) Seguridad jurídica o legitimidad. ; ITAM; Estudios Filosofía – Historia – Letras; Otoño. Derechos Reservados. pp. 61
15. Molka, Martim O. & Mullahy, Laura (2007) Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América Latina. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, Mass. pp. 45.
16. Pacheco Castillo Víctor Hugo (2015) La Intermediación Inmobiliaria como elemento de Seguridad Jurídica en las Transferencias Inmobiliarias en el Perú 2015. Universidad las Américas. Lima – Perú.
17. Pérez Pérez Emilio (1995) Propiedad, Comunidad y Finca Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Madrid. pp. 46.
18. Pina, Rafael y Larrañaga, José (1978) Diccionario Jurídico. Editorial Porrúa. México. pp. 347.
19. Pina, Rafael y Larrañaga, José (1978) Diccionario Jurídico. Editorial Porrúa. México. pp. 48.
20. Radbruch, Gustav (1999) Filosofía del Derecho. Trad. J. Medina Echevarría. Cuarta Edición. Estudio Preliminar de José Luis Monereo Pérez. Editorial Comares S.L. Granada. Págs. 271.



21. Ramírez Cruz Eugenio María (2003) “Tratado de Derechos Reales, Tomo II” Segunda Edición. Editorial Rodhas. Pág. 17. Suprema Corte de Justicia de la Nación (2003) Las Garantías de Seguridad Jurídica. Colección Garantías Individuales. SCJN; México, p. 9
22. Romero Romana, Eleodoro (2007) Derecho Civil. Los Derechos Reales. Lima. p 87
23. Sainz De Bujanda, Fernando (1983) nuevo derecho constitucional mexicano. Porrúa, México. PP. 73
24. Soria Alarcón, Manuel (2001) Comentarios a la legislación registral, Lima, Palestra Editores. PP. 41
25. Pau Pedron, Antonio (2004) La convergencia de los sistemas registrales en Europa, CRPME, Madrid. pág. 61-63.
26. <http://www.ic-abogados.com/>
27. Vásquez Ortiz Carlos (2000) Derecho Civil II. Los Bienes y Demás derechos Reales y Derecho de Sucesión. Guatemala. Primera parte pp. 16
28. Vásquez Ríos, Alberto (2005) Derechos Reales Lima Ed. San Marcos, Tomo I. p. 33
- 29.

# Anexos

Problemas	Objetivos	Hipótesis	Variables	Indicadores
<p>General</p> <p>¿De qué manera la institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico y social?</p>	<p>General</p> <p>Determinar la influencia de la institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico y social</p>	<p>General</p> <p>La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye positivamente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico y social</p>	<p>VI:</p> <p>La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marcos jurídicos previsibles</li> <li>• Marcos jurídicos transparentes</li> <li>• La disminución de los costes de transacción</li> <li>• El logro de la competitividad</li> <li>• Permiten establecer una mayor certidumbre en el desarrollo</li> <li>• Genera las condiciones para que exista la necesaria transparencia</li> <li>• Genera las condiciones para que exista integralidad en las políticas de desarrollo</li> <li>• Garantiza el cumplimiento de las normas</li> <li>• Garantiza la transparencia</li> <li>• Garantiza la imparcialidad</li> <li>• Garantiza la independencia</li> <li>• Eviten la incertidumbre</li> <li>• Evita cambios abruptos</li> </ul>
<p>Específicos</p> <p>a) ¿De qué manera la institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico?</p>	<p>Específicos</p> <p>a) Establecer la influencia de la institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico.</p>	<p>Específicos</p> <p>a) La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye positivamente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico.</p>	<p>VD:</p> <p>La formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico y social</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saneamiento físico de posesiones informales</li> <li>• saneamiento legal de posesiones informales</li> <li>• Lograr que los beneficiarios cuenten con una propiedad debidamente saneada</li> <li>• Lograr que los beneficiarios cuenten con una propiedad debidamente inscrita.</li> <li>• Brinda apoyo técnico para que usuarios formalicen su propiedad</li> <li>• facilitar la titulación a favor de</li> </ul>

<p>b) ¿De qué manera la institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista social?</p>	<p>b) Establecer la influencia de la institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista social</p>	<p>b) La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad influye positivamente en la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista social</p>	<p>cada uno de los usuarios</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboración de planos temáticos preliminares</li> <li>• Inspección ocular del predio</li> <li>• Estudio registral del predio</li> <li>• Elaboración de los expedientes de los predios</li> <li>• Expediente con información cartográfica</li> <li>• Expediente legal que permite planificar las acciones de formalización</li> <li>• Inmatriculación del predio</li> <li>• Reversión de la propiedad</li> <li>• Transferencia Patrimonial interestatal</li> <li>• Regularización del tracto sucesivo</li> <li>• Prescripción adquisitiva</li> <li>• Procedimiento de Cierre de partidas</li> <li>• Saneamiento Catastral y Registral</li> <li>• Sucesión a favor del Estado</li> </ul>
---	---	---	---

## ENCUESTA

1. ¿Considera usted que existe institucionalidad de la seguridad jurídica en el manejo de la propiedad inmueble en nuestro país?
  - a. Muy de acuerdo
  - b. De acuerdo
  - c. En desacuerdo
  - d. Muy en desacuerdo
  
2. ¿De qué manera considera usted que se logra formalizar la propiedad inmueble a favor de la población que más lo necesita?
  - a) A través de marcos jurídicos previsibles
  - b) A través de marcos jurídicos transparentes
  - c) A través de la disminución de los costes de transacción
  - d) A través del logro de la competitividad
  - e) A través de trámites que permiten establecer una mayor certidumbre en el desarrollo
  - f) A través de la generación de condiciones para que exista la necesaria transparencia
  - g) A través de la generación de condiciones para que exista integralidad en las políticas de desarrollo
  - h) Garantizando el cumplimiento de las normas
  - i) Garantizando la transparencia
  - j) Garantizando la imparcialidad
  - k) Garantizando la independencia
  - l) Evitando la incertidumbre
  - m) Evitando los cambios abruptos

3. ¿Qué estrategias considera usted que se utilizan para la formalización de la propiedad informal en nuestro país?
  - a. Saneamiento físico de posesiones informales
  - b. saneamiento legal de posesiones informales
  - c. Lograr que los beneficiarios cuenten con una propiedad debidamente saneada
  - d. Lograr que los beneficiarios cuenten con una propiedad debidamente inscrita.
  - e. Brinda apoyo técnico para que usuarios formalicen su propiedad
  - f. facilitar la titulación a favor de cada uno de los usuarios
  - g. Elaboración de planos temáticos preliminares
  - h. Inspección ocular del predio
  - i. Estudio registral del predio
  - j. Elaboración de los expedientes de los predios
  
4. ¿Considera usted que para la formalización de la propiedad es necesario que los especialistas ayuden a la formación del Expediente junto con la información cartográfica?
  - a. Muy de acuerdo
  - b. De acuerdo
  - c. En desacuerdo
  - d. Muy en desacuerdo
  
5. ¿Considera usted que el Expediente legal en materia de terrenos permite planificar las acciones de formalización?
  - a. Muy de acuerdo
  - b. De acuerdo
  - c. En desacuerdo
  - d. Muy en desacuerdo

6. ¿Qué tan importante considera usted que es tener en cuenta la inmatriculación de los predios?
  - a. Muy importante
  - b. Importante
  - c. Poco importante
  - d. Nada importante
  
7. ¿En qué medida considera usted que se tiene en cuenta la Reversión de la propiedad en materia de formalización de predios?
  - a. En gran medida
  - b. Parcialmente
  - c. En escasa medida
  
8. ¿Considera usted que en materia de formalización de propiedad es necesario siempre realizar la Transferencia Patrimonial interestatal?
  - a. Muy de acuerdo
  - b. De acuerdo
  - c. En desacuerdo
  - d. Muy en desacuerdo
  
9. ¿Considera usted que al momento de la formalización de los predios se tiene en cuenta en vía de regularización el principio de tracto sucesivo?
  - a. Muy de acuerdo
  - b. De acuerdo
  - c. En desacuerdo
  - d. Muy en desacuerdo
  
10. En materia de formalización de predios ¿Se debe aplicar la Prescripción adquisitiva de dominio?
  - a. Muy de acuerdo
  - b. De acuerdo
  - c. En desacuerdo
  - d. Muy en desacuerdo

11. ¿Considera usted que para formalización de predios se hace necesario la realización del procedimiento de Cierre de partidas?
- Muy de acuerdo
  - De acuerdo
  - En desacuerdo
  - Muy en desacuerdo
12. ¿Qué tan importante considera usted que es el Saneamiento Catastral y Registral en materia de saneamiento de predios?
- Muy importante
  - Importante
  - Poco importante
  - Nada importante
13. ¿Considera usted que en materia de formalización de predios en determinadas ocasiones se realizan las sucesiones a favor del Estado?
- Muy de acuerdo
  - De acuerdo
  - En desacuerdo
  - Muy en desacuerdo
14. ¿Considera usted que la Formalización de la propiedad desde el punto de vista jurídico garantiza el derecho a las personas que más necesitan?
- Muy de acuerdo
  - De acuerdo
  - En desacuerdo
  - Muy en desacuerdo



15. ¿Considera usted que la Formalización de la propiedad desde el punto de vista social es mucho más garantista?
- a. Muy de acuerdo
  - b. De acuerdo
  - c. En desacuerdo
  - d. Muy en desacuerdo