



Universidad Nacional
Federico Villarreal

Vicerrectorado de
INVESTIGACION

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**“RESTRICCIONES AL SANEAMIENTO REGISTRAL DE TERRENOS
ADQUIRIDOS EN LAS ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS DE LIMA
NORTE”**

**LINEAS DE INVESTIGACION: PROCESO JURÍDICOS Y RESOLUCIÓN
DE CONFLICTOS**

TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:
MAESTRA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

AUTORA:

Julca Cucho Fabiola

ASESOR:

Guardia Huamani Efrain Jaime

JURADO:

Aramayo Cordero Uriel Alfonso

Gonzales Loli Martha Rocío

Jauregui Montero Jose Antonio

LIMA - PERÚ

2021

DEDICATORIA

Dedico esta investigación a Dios,

Por su gran amor y misericordia,

Por guiarme y no dejarme desfallecer.

A mi familia, por su apoyo y comprensión

Sin los cuales no hubiera podido

Culminar mi trabajo.

JULCA CUCHO FABIOLA

AGRADECIMIENTO

Mi sincera gratitud a los excelsos

Miembros del jurado evaluador:

DR. ARAMAYO CORDERO URIEL ALFONSO

DR. GONZALES LOLI MARTHA ROCIO

DR. JAUREGUI MONTERO JOSE ANTONIO

A mi asesor

DR. GUARDIA HUAMANI EFRAIN JAIME

Por valiosa contribución

JULCA CUCHO FABIOLA

**“RESTRICCIONES AL SANEAMIENTO REGISTRAL DE TERRENOS ADQUIRIDOS
EN LAS ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS DE LIMA NORTE”**

ÍNDICE

Dedicatoria	I
Agradecimiento	II
Índice	III
Resumen	VI
Abstract	VII
I. INTRODUCCION	01
1.1. Planteamiento del problema	02
1.2. Descripción del problema	03
1.3. Formulación del problema	05
Problema general	05
Problema específico	06
1.4. Antecedentes	06
1.5. Justificación de la investigación	08
1.6. Limitaciones de la investigación	08
1.7. Objetivo	09
Objetivo general	09
Objetivo específico	09
1.8. Hipótesis	10
Hipótesis General	10

Hipótesis Específica	10
II MARCO TEORICO	11
2.1. Marco conceptual	11
2.2. Derecho de propiedad	13
2.2.1. Reconocimiento constitucional	16
2.2.2. En el Código Civil	19
2.2.3. En instrumentos internacionales	20
2.2.4. Atribuciones	21
2.2.5. Transferencia de Inmuebles	23
2.2.5.1. Sistemas de transferencia	25
2.2.5.2. Sistema de transferencia nacional	29
2.2.5.2.1. Postura de juristas	32
2.2.6. Saneamiento registral	47
2.2.6.1. El saneamiento en la legislación	48
2.2.7. La habilitación urbana	52
2.2.7.1. Fases	54
III METODO	58
3.1. Tipo de investigación	58
3.2. Población y muestra	59
3.3. Operacionalización de variables	62
3.4. Instrumentos	63
3.5. Procedimientos	63

3.6.	Análisis de datos	63
IV	RESULTADOS	65
4.1.	Contrastación de la hipótesis	65
4.2.	De la encuesta	72
V	DISCUSIÓN DE RESULTADOS	87
5.1.	De la contrastación de la hipótesis	87
5.2.	De los resultados encuesta	88
VI	CONCLUSION	93
VII	RECOMENDACIONES	95
VIII	REFERENCIAS	96
IX	ANEXOS	104
	Anexo No. 1: Matriz de consistencia	104
	Anexo No. 2: Instrumento: Encuesta	105
	Anexo No. 3: Validación del instrumento por experto.	108
	Anexo No. 4: Confiabilidad del instrumento establecida por experto.	109

RESUMEN

Esta investigación, oriento a establecer el motivo por el cual el saneamiento registral de la propiedad sobre los bienes adquiridos en las asociaciones de propietarios del distrito de Carabayllo se restringe; se consideró una muestra de 103 colaboradores; se desarrolló con un enfoque cualitativo, de tipo aplicativo, de diseño no experimental, descriptivo, correlativo-causal y de nivel descriptivo-explicativo, se emplearon los procedimientos: exegético, sistemático e histórico; el análisis de datos se realizó a través de: la indagación, el análisis documental, conciliación de la información y tabulación de datos; alcanzando como resultado a destacar que: el 82% de los colaboradores del sondeo estuvieron de acuerdo con que, el saneamiento registral de la propiedad de los bienes adquiridos en las asociaciones de propietarios del distrito de Carabayllo, ubicados en terrenos rústicos, se restringe porque solo se pueden inscribir en la SUNARP a través de habilitación urbana.

Palabras claves: Saneamiento registral, Derecho de Propiedad, Habilitación Urbana.

JULCA CUCHO FABIOLA

ABSTRACT

This investigation, aimed at establishing the reason why the property registry reorganization of the goods acquired in the associations of owners of the Carabayllo district is restricted; A sample of 103 collaborators was considered; It was developed with a qualitative approach, of an applicative type, of non-experimental, descriptive, correlative-causal design and of a descriptive-explanatory level, the following procedures were used: exegetical, systematic and historical; data analysis was carried out through: inquiry, documentary analysis, reconciliation of information and tabulation of data; reaching as a result to highlight that: 82% of the survey collaborators agreed that, the registry reorganization of the property of the goods acquired in the associations of owners of the Carabayllo district, located on rustic land, is restricted because only they can enroll in SUNARP through urban habilitation.

Keywords: Registry sanitation, Property Law, Urban Habilita.

JULCA CUCHO FABIOLA

I. Introducción

El saneamiento registral, es un proceso orientado a lograr la formalización de la propiedad, a través de su inscripción en los Registros Públicos, regularizando física y legalmente el inmueble, es decir legalizando lo relativo a su propiedad y a las condiciones materiales que presenta. Sin embargo, existen situaciones en las que, a pesar de lograr efectuar convenientemente el saneamiento del inmueble, dado que se ha clarificado totalmente lo relativo a la propiedad y sus condiciones materiales, por circunstancias de índole lega, no se logra su inscripción, lo cual se ha considerado como un hecho que restringe el saneamiento registral, tal como ocurre con los terrenos adquiridos en las Asociaciones de Propietarios de Lima Norte, concretamente en el Distrito de Carabayllo.

Esta investigación, se presentó de acuerdo a la estructura de la Escuela de Posgrado de la UNFV, en nueve unidades así:

I. Introducción. Esta unidad engloba: el inconveniente que se estudiara, las investigaciones que le preceden, los objetivos que se persiguen, la relevancia de la investigación, así como la hipótesis de trabajo.

II. Marco teórico. En esta unidad se presenta el análisis de expresiones doctrinales, las normas jurídicas y los criterios jurisprudenciales en que se soportó la investigación.

III. Método. En esta unidad, se presenta la metodología diseñada para concretar la investigación.

IV. Resultados. Esta unidad, se asientan los logros emanados del sondeo y de la contrastación de la hipótesis.

V. Discusión de resultados. Unidad en la que se examinan los hallazgos de la unidad anterior.

VI. Conclusiones. En esta unidad se presentan las inferencias de la investigadora.

VII. Recomendaciones. En esta unidad se plantean medidas a implementar para superar el inconveniente estudiado.

VIII. Bibliografía. Unidad que contiene el índice de las fuentes de información en las que se soportó la investigación.

IX. Anexos. Unidad conformada por los instrumentos en que se cimentó la investigación.

1.1. Planteamiento del problema

A través de la historia, se ha evidenciado que la propiedad es un elemento esencial para el ser humano, dado que a través de ella no solo logra satisfacer las necesidades de subsistencia propias y de la familia, sino que en ocasiones resulta ser un mecanismo para acceder al poder.

Debido a la trascendencia que tiene la propiedad, especialmente de inmuebles, tiene, desde tiempos inmemorables la legislación se ha ocupado de reglamentar su transferencia, a través de diversos sistemas, entre los que se debe destacar, el régimen o sistema declarativo de la propiedad, caracterizado por que la propiedad se considera trasferida por la voluntad de los contratantes, es decir, el comprador se concierte en dueño, por la sola obligación que adquiere el vendedor de transferir el bien, sin necesidad de ninguna formalidad adicional; y el sistema constitutivo, en el que, por el contrario, para que la propiedad se transfiera no basta con el simple acuerdo de las partes, sino que, precisa de la inscripción del título para que la transferencia se perfeccione, como ocurre en las legislaciones española, colombiana, alemana y australiana entre muchas otras.

El sistema de constitutivo de transferencia, tiene como ventaja primordial, lograr un saneamiento general de los inmuebles en su territorio, pues la propiedad se establece precisamente a partir de la inscripción, al punto tal, que, en el evento en que respecto de un bien se presenten, varias y simultáneas transferencias inscritas, se considerara propietario al primero que lo haya inscrito.

Lo cual, sin duda, genera seguridad jurídica, tanto para el propietario, porque no existe duda de la titularidad del derecho; como para los compradores de inmuebles dado que, de ante mano pueden conocer la identidad del propietario del bien, evitando de esta manera que pueda ser objeto de algún tipo de fraude.

Sin embargo, para que el sistema constitutivo de transferencia resulte funcional y óptimo, precisa de la existencia de un catastro, absoluto y eficiente, que se encuentre interconectado con la entidad encargada del registro de los inmuebles, en nuestro caso la SUNARP, de manera que se pueda conocer la ubicación, descripción, particularidades y situación legal de todos los inmuebles: rurales y urbanos que existen en un país determinado.

1.2. Descripción del problema

El sistema de transferencia de propiedad, instaurado en el Perú es el declarativo pues conforme a lo normado por el Estatuto Civil “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario” (C.C., art. 949), por consiguiente, en nuestro país la propiedad de los inmuebles se transfiere producto del acuerdo de las partes, el comprador es propietario desde el momento en que surge para el vendedor la obligación de enajenarle el bien, es decir, la transferencia de la propiedad se perfecciona y se considera válida sin que se requiera su inscripción.

Este sistema, en la práctica, ha generado más problemas que beneficios, pues no ha permitido superar la informalidad de la propiedad, por falta del saneamiento registral de los inmuebles, que persiste desde el establecimiento de la República, en este sentido no se ha implementado y desarrollado adecuadamente el catastro nacional, no se tiene certeza sobre la titularidad del derechos de propiedad, es habitual que un inmueble tenga simultáneamente varios propietarios, que se fragüen contratos privados o escrituras públicas, para usurpar la propiedad, lo cual ha desencadenado en innumerables acciones legales a fin de establecer el mejor derecho de propiedad respecto de un inmueble, para reivindicar el bien del que se ha despojado, así como denuncias penales, por usurpación.

Estos problemas, trascienden al ámbito social, especialmente porque son más persistentes en los distritos ubicados en la periferia de la ciudad, dado que han sido poblados por personas en su mayoría migrantes del interior del Perú, que ven en Lima la oportunidad de alcanzar una mejor calidad de vida y que por la necesidad de contar con una vivienda, invaden terrenos de propiedad privada; o que, luego de muchos años de trabajo, logran adquirir un terreno o propiedad, en la mayoría de los casos, a través de contratos privados excepcionalmente con firmas legalizadas notarialmente, pero sin que por ello y a pesar de tener la posesión del mismo, tengan la certeza de que no se les desconozca su derecho, a través de las acciones legales mencionadas o por la acción de la organizaciones criminales de usurpadores de terrenos que operan en ellos.

Estas situaciones han dado origen a que, los propietarios de terrenos, voluntariamente procuren inscribir sus inmuebles ante la SUNARP, de forma tal que su derecho sea público y además le garantice cierta seguridad jurídica.

Uno de esos distritos periféricos es Carabayllo, ubicado en el extremo norte de la ciudad de Lima, en el que se presenta la particularidad adicional, estar conformado tener una extensa área rural, asignada por la Ley de la Reforma Agraria (Ley No. 17716) a los trabajadores de las haciendas en las que se desarrolla la actividad económica esencial para la época, quienes en los últimos años del siglo XX, percibieron que les resultaba más rentable lotizar sus terrenos para vivienda y no continuar con la labor agrícola, para ello decidieron venderlos a inmobiliarias o conformar asociaciones de vivienda o de propietarios, quienes aún en estos tiempos continúan con la venta de terrenos.

Sin embargo, si los compradores deciden, como una medida de seguridad jurídica, registrar el bien en la SUNARP, aun realizando previamente el saneamiento registral, es decir, clarificando la situación física y jurídica del bien, no logran su propósito, situación que los expone a las situaciones de riesgo para su derecho a la propiedad, explicadas anteriormente y además les impide la realización de ciertos actos tales como hipotecar el bien, etc. Situación, a partir de la cual se efectuó esta investigación, al considerar, que de esta forma se restringe el saneamiento registral de los bienes, en la medida que no se logra su propósito, es decir, su registro o inscripción en la SUNARP.

1.3. Formulación del problema

Problema general

¿Cuál es el motivo para que se restrinja el saneamiento registral de la propiedad sobre los terrenos adquiridos en las asociaciones de propietarios del distrito de Carabayllo?

Problema específico

¿Por qué razón la ubicación de los terrenos adquiridos en las asociaciones de propietarios del distrito de Carabaylo en terrenos rústicos restringe el saneamiento registral de la propiedad sobre ellos?

1.4. Antecedentes

En esta investigación, se trató el contratiempo que deben afrontar las personas que adquieren bienes que hacen parte, de algunas de las Asociaciones de propietarios de Lima Norte, concretamente del Distrito De Carabaylo, y que, a mi entender, constituyen restricciones al saneamiento registral, el cual en glosa el saneamiento físico y legal del bien, pues pese a que, por medio de profesionales, se elaboran los planos correspondientes y se sanea el derechos de propiedad, no logran el propósito del mencionado procedimiento, pues no logran inscribirlos en la SUNARP, de manera que su derecho de propiedad se convierte en incierto.

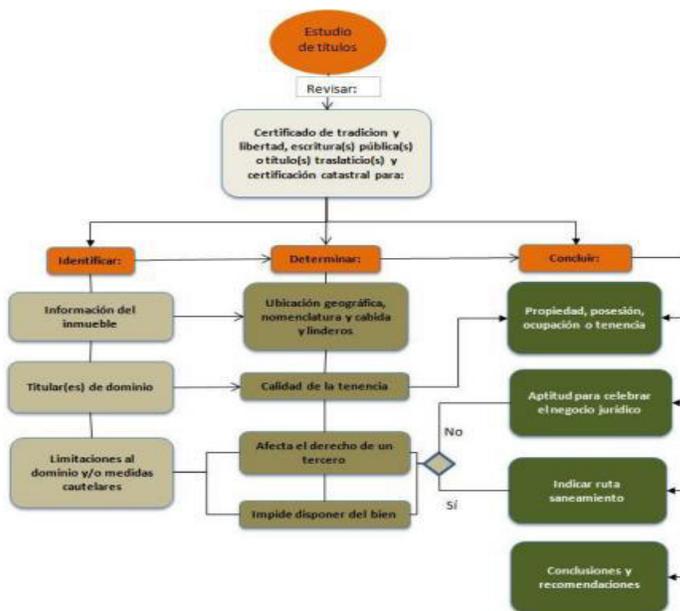
Con el propósito de localizar investigaciones, en las que se haya tratado este mismo aspecto, puede constatar, que es un tema bastante investigado a nivel de pregrado, desde diferentes enfoques académicos: el jurídico, el económico, de la ingeniería, etc. y en la mayoría de los casos orientado a los bienes estatales, pero, a nivel de posgrado únicamente, logre ubicar una investigación que pueda ser mencionada como el antecedente de la investigación.

Se trata de la investigación titulada: El saneamiento físico legal en la formalización de la propiedad inmueble en la Región Junín, 2013, en la que se concluyó que: El saneamiento físico legal es bueno para la región Junín, en los siguientes aspectos y porcentajes: i) para la formalización de la propiedad inmueble, en un 53,85%; ii) para la seguridad jurídica, en un

53,83%; iii) para el bienestar social, en un 53,87% y iv) para los beneficios económicos con un 54,19%. (Alvárez, 2016)

En el contexto internacional

Se localizó el llamado: Instructivo para elaboración de estudios de títulos predios rurales y urbanos, en el que se precisó que el estudio de títulos, el cual corresponde al saneamiento registral tratado en la investigación, consiste en una práctica orientada al estudio jurídico de “los documentos que comprenden la tradición del inmueble. Su objetivo es determinar la situación jurídica del inmueble respecto a la propiedad, gravámenes, medidas cautelares, limitaciones al dominio o situaciones que lo puedan afectar.” (Pérez, 2016) conforme al siguiente gráfico.



Fuente: (Pérez, 2016).

1.5. Justificación de la investigación

Justificación metodológica

El fundamento metodológico de la investigación, consistió en tratar las restricciones que se presentan en el saneamiento registral de los terrenos adquiridos de las Asociaciones de propietarios de Lima Norte, concretamente del Distrito de Carabayllo, conforme a los lineamientos del método científico, de forma tal que, al final se cuente, con fundamentos ciertos, para sugerir las medidas que se deben adoptar para superar este inconveniente.

Justificación teórica

La fundamentación teórica de esta investigación, estriba en que se instituye como un precedente para próximas investigaciones, dado que, el inconveniente abordado no ha sido investigado previamente.

Justificación práctica

Esta investigación constituye un aporte funcional significativo, al analizar una problemática recurrente en el Distrito de Carabayllo y presentar sugerencias que de adoptarse podrían solucionarla, lo cual devendría en beneficio de las personas que desean registrar su propiedad, como un mecanismo de seguridad jurídica ente la informalidad que campea en el país.

1.6. Limitaciones de la investigación

El principal obstáculo, que se presentó para la elaboración de esta investigación, radicó en la desconfianza de los directivos, socios y habitantes las Asociaciones de propietarios de Distrito

de Carabayllo, para proporcionar datos de la situación de sus terrenos, por temor a las mafias de tráfico de terrenos que pululan en la zona y que aprovechan cualquier oportunidad para despojarlos de sus propiedades. Circunstancia, que, en un comienzo, fue expuesta como argumento para no proporcionar información respecto a los trámites de habilitaciones urbanas en desarrollo, por los funcionarios del área de Catastro de la Municipalidad de Carabayllo.

Inconvenientes que fueron superados, en el primer caso con el compromiso de no mencionar el nombre de la Asociación, ni el estado del procedimiento de su Habitación Urbana y en el segundo al exponer la necesidad académica de la información.

1.7. Objetivos

Objetivo general

Establecer el motivo por el que se restringe el saneamiento registral de la propiedad sobre los terrenos adquiridos en las Asociaciones de propietarios del Distrito de Carabayllo

Objetivo específico

Exponer la razón por la cual la ubicación de los terrenos adquiridos en las Asociaciones de Propietarios del distrito de Carabayllo en terrenos rústicos restringe el saneamiento registral de la propiedad sobre ellos.

1.8. Hipótesis

Hipótesis Principal

El saneamiento registral de la propiedad sobre los terrenos adquiridos en las Asociaciones de propietarios del Distrito de Carabaylo, se ve restringido por su ubicación en terrenos rústicos.

Hipótesis secundaria

El saneamiento registral de la propiedad de los bienes adquiridos en las asociaciones de propietarios del distrito de Carabaylo, que se encuentran ubicados en terrenos rústicos, se restringe porque solo se pueden inscribir (inmatricularse) en la SUNARP a través de habilitación urbana.

II. MARCO TEORICO

2.1. Marco Conceptual

Conceptos relacionados con la variable independiente:

Saneamiento registral: termino que comprende el proceso de saneamiento físico y legal de un inmueble, materializado en la elaboración de planos, análisis de las transferencias de propiedad, de las medidas cautelares que puedan afectarlo, etc., con el propósito de registrarlo.

Diversidad de legislaciones: dependiendo del estado físico y legal de inmuebles, se deben observar las previsiones de la Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento de declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común. (Congreso de la República, Ley 27157) o la Ley de regularización de habilitaciones urbanas (Congreso de la Republica, Ley 29090).

Habilitación urbana: procedimiento administrativo a través del cual, se transforma los inmuebles construidos sobre terrenos rústicos o eriazos en urbanos.

Saneamiento físico: procedimiento dirigido a normalizar aspectos como la ubicación, características, linderos, construcciones, etc. que presenta un inmueble.

Saneamiento legal: procedimiento por medio del cual se estudian los títulos de transferencia de la propiedad del inmueble y los gravámenes que soporta, entre otros.

Terreno eriazo: son tierras en las que no se puede ejercer la labor agrícola por carencia o exceso de agua, su propiedad pertenece al Estado.

Terreno rustico: es el ubicado en zona agraria, en el que se desarrollan actividades agrícolas, pecuarias, etc.

Términos relacionados con la variable dependiente:

Derecho de propiedad. Derecho absoluto que se reconoce a una persona las facultades de uso, goce, usufructo y reivindicación del bien que le pertenece.

Asociacion de propietarios. También llamada asociación de vivienda. Son entidades establecidas con la finalidad de comprar un bien por varios individuos para el bienestar común.

Catastro: entidad encargada del registro y empadronamiento descriptivo de los inmuebles urbanos y rurales.

Inscripción facultativa: No existe deber legal de inscribir la tradición de la propiedad en los registros públicos (SUNARP) pero, se ha ido acrecentando esta práctica como mecanismo de seguridad jurídica.

Seguridad jurídica: principio del derecho, fundamentado en la certeza respecto o un derecho, lo que implica conocer la identidad del titular del derecho y en el caso de la propiedad, el bien.

2.2. Derecho de propiedad

La conceptualización del derecho de propiedad o dominio, pese a ser el derecho real más importante, no ha sido pacífica, alrededor de ella la academia ha formulado innumerables posturas estructuradas de diversas formas. Atendiendo a ello, Espín (1952), explica que la noción tradicional del derecho a propiedad (en adelante DP) o dominio se fundamenta en la relación de las facultades que conforman su contenido, conforme se desprende de la noción más arcaica, que señala que “*dominium est ius utendi et abutendi re sua quatenus iuris ratio patitur*” (61), para el autor esta tendencia, fue incorporada por el Estatuto Civil de Francia y a partir de él, a los demás estatutos latinos que le emulan.

Con sustento en esta noción, los doctrinantes modernos, han considerado que las potestades que habitualmente conforman el DP, pueden no presentarse, pero, esto no implica que el DP no exista, en consecuencia, se sostiene que, no resulta viable conceptualizar el DP, como suma de sus propiedades.

Atendiendo a esta circunstancia, la ciencia jurídica moderna examina una noción de DP, sustentada en el concepto del señorío más vasto que puede detentarse sobre un bien, sin referirse a su contenido, de esta manera, en lugar de las propiedades se considera el DP como un señorío, diferente de sus propiedades. Por esta razón, existe quienes, conceptualizan este derecho de forma absoluta, concibiéndolo como “(...) el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa” (Wolff, 1970), en este mismo sentido Vásquez (2011) expuso que: el derecho a propiedad (en adelante DP) es el poder individual más grande sobre el bien, como un dominio integro, en el cual, las

denominadas potestades o derechos del dueño no corresponden a cifras que adicionadas conformen el DP, sino que, corresponden a atributos parciales del dominio que es el DP.

Este lineamiento, también es compartido por Castañeda (1.973) quien sostiene que el DP es el dominio o potestad que un individuo tiene respecto de un bien absoluta y exclusivamente.

No obstante, como indica La Cruz, la escuela tradicional, reconoció la característica de absoluta del DP, a la que los glosadores distinguían como: *iusplenum in re corporal*. No obstante, simultáneamente, los propios clásicos lo desagregaban “(...) en atributos: *iusutendi* o derecho de servirse de la cosa: *iusfruendi* o derecho de percibir sus rentas y frutos; *iusabutendi* o derecho de disponer de la cosa: conservarla, donarla, destruirla, abandonarla; *iusvindicandi* o facultad de reclamar la propiedad de la cosa, y en consecuencia la tenencia de ella, cuando nos sea injustamente arrebatada” (Citado por Huerta, s.f.:274). Posición, en la que no se presenta la noción de DP, sino que, se limita a detallar sus componentes, signados como atributos del DP, los cuales actualmente cuentan con restricciones.

En la actualidad, Álvarez (2015) conceptualiza el DP, como el dominio absoluto respecto de un bien. Dominio que abarca todas las propiedades que legalmente resulten viables, con relación a una cosa. Como se colige, esta noción presenta el DP como el dominio absoluto, compuesto por las atribuciones reconocidas en la ley, la cual, en el caso peruano; prevé que DP se debe ejercitar acorde con el interés social.

Resulta ser más precisa, la noción de Albaladejo (2016) pues considera que la propiedad, es el dominio absoluto con relación a un bien. Dominio, que inicialmente, se encuentra subordinado directa y absolutamente (vale decir, en todos sus atributos y beneficios que pueda proveer) a nuestro dominio particular. El DP es el derecho real, que confiere un poder absoluto sobre un bien, el cual radica en la potestad de subyugarla a nuestro arbitrio, en todos sus atributos y conseguir de ella todo beneficio. Los otros derechos reales, solo otorgan sobre la propiedad diversas facultades en atención al provecho que pueda proveer (directa o indirectamente) en determinadas dimensiones: i) conseguir frutos, es decir, el derecho de usufructo; ii) emplearla de determinada manera, verbi gratia para transitar por ella, es decir: servidumbre de paso; iii) que sirva para asegurar deudas, es decir, el derecho de prenda o hipoteca; pero no un dominio absoluto, sino parcial. En razón a ello, se les denomina derechos reales restringidos. Ello no implica que posean límites, sino porque, son más estrechos que el derecho real absoluto, DP.

En el ámbito nacional, Gonzales (2010) por su parte señala, que el DP es de índole subjetivo, lo cual conlleva, al reconocimiento legal del interés de una persona respecto de una cosa, en tanto los extraños se sitúan en un contexto externo absoluto, teniendo en cuenta que, estos no poseen una obligación específica respecto al titular del derecho. No existe un vínculo de reciprocidad, sino una conexión de poder o dominio.

En concordancia con lo expuesto en precedencia, estimo que el DP otorga un poder absoluto a una persona sobre una cosa, materializado en las atribuciones de disponer de ella, reivindicarla, usarla o usufructuarla conforme a las previsiones legales.

2.2.1. Reconocimiento constitucional

La Norma Fundamental del Perú, enlista a la propiedad como uno de los derechos fundamentales de las personas. En efecto, este derecho está previsto en el artículo segundo, inciso dieciséis de la Norma Fundamental, disposición que de acuerdo a lo manifestado por Gonzales (2010) debe ser concordada con el artículo setenta, en el que se precisa que, desde la óptica constitucional, este es un derecho de libertad, de “no-interferencia” (297) Esta norma, si bien, como lo señala el doctrinante; no define el DP, no obstante, precisa que es “inviolable” lo que deviene en una garantía dado que esa condición debe ser salvaguardada por el Estado, lo que permite contextualizarlo como “un derecho-libertad” (Gonzales, 2010:297)

En este sentido Gonzales (2010) alude a la caracterización que del DP, realizó nuestro TC al precisar que, este Derecho, consignado en la nuestra Carta Magna, es de índole subjetivo, por tanto, personal y de libertad (sentencia 11/07/2002)

Analizando nuestro texto constitucional, se evidencia que reglamente el DP en los siguientes apartados:

- Art. 70 disposición en la que se precisa que el DP: i) es inviolable; ii) debe ser tutelado por el Estado; iii) se ejercita en correspondencia con el bien común, acorde con lo normado por las normas.

El DP debe ser salvaguardado por el Estado, lo que implica, conforme lo expuesto por Avendaño, (2003) que ningún individuo puede violentar, negar o disputar este

derecho, lo cual en estricto sensu, esta aseveración no es del todo cierta pues, la propia norma ha previsto acciones para debatir jurídicamente este derecho. El autor también precisa, que la inviolabilidad supone que al dueño no se le puede despojar de su derecho sino por orden Judicial proscrición que debe ser observada por las autoridades gubernamentales como por las personas particulares.

Pese a lo indicado, el DP no es categórico, sino que puede ser restringido, en tratándose de este derecho, la limitación se puede producir, bien con sustento en la función social o por causas fijados por las normas. De la misma forma, el TC precisa que el DP se distingue porque: i) es pleno, al conferir a su titular poderes que puede ejercitarlos de forma autónoma, dentro de los límites señalados por la Ley, respetando los derechos de las otras personas; y, ii) es revocable, dado que, su extinción o enajenación se encuentran supeditadas al albedrío del titular y no de un acaecimiento extrínseco o del abuso de un desconocido, salvo las eventualidades previstas en la Carta Magna (Tribunal Constitucional, Sentencia. N° 5614- 2007-AA/TC, Fd. 7).

- Norma, que, además, reglamenta lo referente a expropiación como una excepción al principio de que a ninguna persona se le puede despojar de su propiedad, debiéndose cumplir con los siguientes requisitos: a) que su génesis sea la seguridad nacional o seguridad pública; b) que se disponga mediante Ley, precedida del desembolso correspondiente al resarcimiento de los perjuicios; y, c) prevé la acción legal para impugnar el valor asignado por el Estado.

Dentro de este contexto, la expropiación puede ser considerada como una de las eventualidades autorizadas por la Ley, para que el DP puede ser desconocido, las otras son: i) prescripción adquisitiva de dominio, contemplada en el artículo novecientos cincuenta y uno del Estatuto Civil peruano; ii) abandono de tierras agrarias que produce que estos terrenos se conviertan en propiedad del Estado “(...) para su adjudicación en venta.” (CP, art. 88); iii) las señaladas por el art. novecientos sesenta y ocho del Estatuto Civil peruano como causas para hacer que el DP cese, tales como: la adquisición de bien por terceros, destrucción, menoscabo completo o consumo del bien, iv) la denominada extinción de dominio o propiedad a consecuencia de la ejecución de una conducta criminal (D.L. 1373)

- Art. 71 Prevé la igualdad al DP de las personas extranjeras (naturales o de derecho) con lo nacionales, descartando que se proponga como excepción o la protección diplomática. También prohíbe el DP de los extranjeros (directa o indirecta) respecto de: yacimientos mineros, terrenos, bosques, aguas, combustibles, ni fuentes de energía previendo que, de suceder, se sanciona perdiendo en favor del Estado su derecho. Se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a ley”. (CP, art 71)
- Art. 72 Prevé que únicamente por Ley y por motivos de seguridad nacional y de manera transitoria, se puede limitar y prohibir la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes”. (CP, art.72)

- Art. 73 Puntualiza que los bienes de propiedad del Estado no pueden ser enajenados y son imprescriptibles. Los bienes destinados al servicio público, pueden ser conferidos a particulares, conforme a los lineamientos legales, para su explotación económica.

2.2.2. En el Código Civil

El ordenamiento Civil regla la propiedad en el art. novecientos veinte tres como, el dominio legal, que hace posible el uso, el disfrute, la disposición y la reivindicación de la cosa. El cual, debe ejercitarse en congruencia con el interés colectivo y dentro de los términos establecidos por las normas.

En el art. Novecientos veinte cuatro del ordenamiento Civil, regla el ejercicio ilegal del DP, señalando que la personas que padece o se encuentra coaccionada con sufrir un perjuicio, por causa del exceso o extralimitación al ejercitarse un derecho por parte de un tercero, está facultada para requerir que se reponga al estadio anterior o que se implementen las disposiciones del caso, pudiendo a la par demandar el resarcimiento de los perjuicios producidos.

El art. novecientos veinticinco del ordenamiento Civil, regla la imposibilidad de modificar, mediante acuerdo entre las partes: las limitaciones al DP impuestas por motivos de necesidad y beneficio pública o bienestar colectivo.

El art. novecientos veintiséis del ordenamiento Civil, regla lo relativo a las limitaciones al DP instituidas por acuerdo de las partes, exigiéndose, para que generen consecuencias con relación a terceros, su inscripción en el correspondiente registro.

El art. novecientos veintisiete, precisa que la acción reivindicatoria otorgada en favor del propietario de la cosa, es imprescriptible, pero, no puede ser intentada contra quien se hace titular en virtud de la prescripción adquisitiva.

El art. novecientos veintiocho, tiene por finalidad puntualizar que la expropiación se regla por Leyes especiales.

2.2.3. En instrumentos internacionales

La propiedad, como se dejó claro, es un derecho de la persona, como tal se encuentra regulado en los principales tratados de la manera como se describe a continuación:

T R A T A D O S	Declaración Universal Derechos Humanos (1948)	Aborda: propiedad individual, Colectiva e inviolabilidad	Arts. 17.1 y 2
	Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966)	Derecho a nivel de vida adecuado y mejora de existencia.	Art. 11
	Declaración Americana Derechos y Deberes del Hombre (1948)	Derecho propiedad privada para conservar la dignidad de la persona.	Art. XXIII
	Convención Americana de Derechos Humanos (1969)	Derecho: uso y goce subordinados al bienestar común y la prohibición de expropiación salvo con previa indemnización de cuerdo al Ley	Art. 21

2.2.4. Atribuciones

Como ha quedado claro, el DP es el derecho absoluto por excelencia, que otorga a quien detenta una cosa, atribuciones taxativas, que le permiten ejercerlo de forma plena frente a los demás, con las únicas limitaciones que las impuestas por el régimen jurídico. En consecuencia, las atribuciones o facultades que el dueño tiene sobre la cosa que es de su propiedad son:

De usarla

Esta atribución, faculta a quien tiene la señorío sobre la cosa, a servirse de ella, como indica (Cuadros, 1994), empleándola de la forma en que normalmente se hace en la colectividad, así como para conseguir lucro, prerrogativa que únicamente puede ser restringida por la Ley o por razones de bienestar público y, que puede ser transferida ya sea transitoria o permanentemente, pues se podría aseverar que es inherente a la tenencia física de la cosa, por ello al celebrar convenios que impliquen la tenencia de la cosa esta también se trasfiera, tal es el caso del arrendamiento.

De disfrutarla

Esta prerrogativa, posibilita que quien tiene el señorío de la cosa, captar los beneficios o frutos que por naturaleza o por el uso que se hace de ella, se produzcan, los cuales se materializan en la explotación económica que de ella se hace. En este punto, resulta conveniente precisar que, por frutos debe entenderse conforme lo señala Valdez, (2003) “(...) los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien

original (...)”, estos productos pueden ser de indole: a) natural: concebidos como aquellos que brotan de la cosa espontaneamente, sin que su propietario halla actuado sobre ésta, b) industriales: por el contrario, estos productos, son obtenidos por la accion del propietario y c) civiles so los productos logrados como consecuencia de los actos comerciales del titular, tales como los contratos.

De disposición

Esta prerrogativa implica, que quien tiene el señorío de la cosa, se despoja de ella bien sea de forma fisica o juridica, tal como ocurre cuando la enejena, y/o hace abandono de ella o la destroza.

Tradicionalmente esta prerrogativa, concierne al *ius abutendi* de lor romanos, conforme a la cual el dueño de la cosa esstaba facultado, lícitamente para proveerarse de ella pudiendo inclusive, destrozarla. Empero, hoy en día, se refiere, como se extrae de lo planteado por Cuadros (1994) a la potestad de dilapidar y disponer de la cosa transfiriendola y no destrizandola fisicamente, como se entendida antaño.

De reivindicarla

La academia ha precisado, que esta no corresponde a una prerrogativa por naturaleza, sino que, es la facultad reconocida por Ley para todos los titulares de derechos reales, para que puedan perseguir la cosa, por esta razon: el acreedor hipotecario, el usufructuario, el poseedor, pueden cuando ha sido desfogados del bien perseguirlo, en este sentido se ha pronunciado Valdez (2003).

La reivindicación es conceptualizada por Gonzáles (2015) como el instrumento jurídico para la salvaguarda de la propiedad de las cosas: muebles e inmuebles, que sirve de sustento para proclamar verificada la propiedad, en favor de la persona que así lo demandó, a quien, como consecuencia, se le entrega la posesión de la cosa, de forma tal que, a través de esta acción se materializa la protección del DP respecto de terceras personas, pues esta permite: i) su reconocimiento, ii) supresión de los obstáculos para su ejercicio; y, iii) la recuperación de la posesión. Cuestión, que se dirime con carácter de cosa juzgada, decisión precedida de un amplio conocimiento de la realidad y del correspondiente debate corroborativo.

Esta acción, también posibilita, como acota Cuadros (1994) que, quien tiene el señorío o sobre la cosa pueda usarla o usufructuarla, sin que se le despoje de su posesión, pues si ello ocurre el remedio está en la reivindicación, a través de la cual se restituye la posesión de la cosa a su titular.

2.2.5. Transferencia de Inmuebles

Previo a abordar la transferencia de inmuebles en el Perú, resulta conveniente, analizar las doctrinas que sobre el particular se han estructurado.

Doctrina de la tradición causalizada o del título y modo

Lo esencial de esta postura, es la convergencia del título y el modo. El título corresponde, conforme explica Gonzales (2010), al acto del que nace el deber de enajenar, vale decir, el fundamento legal válido con la finalidad de transmitir, en tanto el modo, concierne a la tradición, es decir, a la forma como se transferirá la propiedad.

Ilustrando lo anterior, por ejemplo en la compraventa, el título origina el deber de enajenar, el modo sería la tradición, de no darse la tradición, el vendedor conservaría su condición de dueño y el eventual comprador detenta el derecho de demandar al vendedor el cumplimiento de la obligación de efectuar la tradición.

En cambio, como indica Gonzales (2010) de efectuarse la tradición sin que medie un título que demuestre la transferencia, la persona que recibe la cosa únicamente adquiere la posesión, en la medida que solo ella se puede transmitir, esto por cuanto, dentro de esta postura, como se colige de lo indicado por Díez-Picazo (1983), la sola tradición no traslada la propiedad, la transferencia de la posesión es intracendente e impreciso que solo adquiere significado por el negocio jurídico acordado previamente por las partes, el cual, como ya se señaló, constituye el sustento para el traspaso de la propiedad.

Dentro del contexto planteado por esta doctrina, para que la transferencia de un bien inmueble se perfeccione, necesariamente deben confluir el título y el modo.

Tradición

En clara discrepancia con la anterior postura, en lo que respecta a la transferencia del dominio de inmuebles es la tradición, es decir, la concreción de la transferencia del DP de manera que sea pública.

Este planteamiento legal, como muchos otros, se germina en el Derecho Romano, pues en este sistema, como precisa Gonzales (2010) se propendía por el ejercicio del derecho, en razón a que, el comprador exteriorizaba dominio fáctico sobre el bien, de esta forma, el la finalidad esencial de la tradición es el ejercicio del DP, es decir materializarlo.

Para esta tesis, la propiedad se trasfire fomalmente, con la simple entrega del bien, quien puede por este acto, adquiere señorío sobre la cosa, el cual debe ser peceptible por los otros individuos.

2.2.5.1. Sistemas de transferencia

Romano

En el sistema legal romano, conforme se extrae de lo senalado por Romero (1996), para que se transfiriera la propiedad (en adelante TP) de la cosa, no bastaba el consentimiento de las partes, la tradicio era imperativa para tal fin. Interpretando a Arias-Schreiber (1998), se sabe que en Roma, antiguamente se habian implementado tres modos de TP: la mancipatio, tambien era conocida como venta solemne, la cual junto con la in jure cessio, correspondian a dos modos de transferir el DP, referidas a que la venta de la cosa se hubiera realizado frente a testigos en la mancipatio o, del pretor en el caso de la in jure cessio. En tanto, la traditio ccorrespondia a la entrega material o coporal de la cosa.

La mancipatio y la in jure cessio, se empleaban para trasnferir las res Mancipi, mientras que la traditio, se empleaba respecto de las res nec Mancipi. Respecto a las res Mancipi menciona Gayo, eran las mas valiosas como los esclavos, fundos y bienes ubicados en Italia y animales que se domestocaban por el cuello o lomo, verbi gratia vacas, corceles, pollinos, mulas, asi como las servidumbres rurales; en cambio las res nec Mancipi corespondian al dinero, anivales no domesticados. (Citado por, Arias-Schreiber 1998).

Dentro de este contexto, la transferencia de bienes inmuebles en Roma se realizaba inicialmente con el título: mancipatio o venta solemne y la in jure cessio y se perfeccionaba con el modo: traditio.

Acorde con lo expuesto y tal como se colige de lo expuesto por Borda (1997), en el sistema romano el contrato no transfería la propiedad (en adelante P) respecto de los bienes, y especialmente, el dominio, precisaba no solo del acuerdo entre los contratantes, sino, además de la tradición, o sea de la entrega física del bien. De esta forma, se diferenciaba entre el pacto y la transferencia del derecho real. Dado que, el pacto o contrato, solo requería del acuerdo de voluntades y la transferencia de la tradición, la cual respondía a un motivo de publicidad, se consideraba que los derechos reales incumbían a la sociedad, por ende, su transmisión debía evidenciarse por actos perceptibles y notorios, dado que, a partir de ella se puede exigir el respeto del derecho pues, de esta forma todos conocían su existencia. En definitiva, la legislación romana percibió la trascendencia de la publicidad de los derechos reales, la cual se materializó en la entrega del bien.

Lo expuesto, permite establecer que en el sistema romano de TP, se sustentaba en la doctrina del modo, de manera que la P no se transfería solo por el contrato, sino que adicionalmente requería de la entrega física de la cosa, la cual se debía realizar por medio de actos perceptibles, pues suponían, que de esta forma la sociedad conocía que había sido transferido. Este hecho, se convirtió en una ventaja para el propietario porque todos lo reconocían como el titular del DP por lo cual le resultaba más sencillo exigir su observancia.

Francés

De acuerdo, con lo manifestado por Planiol, M. y Ripert, J. (1988) el Código de Napoleón, vigente en Francia en mil ochocientos cuatro, preceptuó que la propiedad se transfiere por el simple acuerdo de las partes. Es decir, se trata de un sistema de transferencia de la propiedad consensual, sustentado en que el derecho real surge del simple consentimiento de los contratantes, queriendo implicar que en este sistema de transferencia del DP no se requiere de la tradición, la cual corresponde a la entrega material del bien inmueble. No obstante, para que la transferencia efectuada fuera válida y generara efectos respecto de terceros, se requería de su inscripción.

Conforme a lo planteado por Vidal (s.f.), la tradición que se efectúa con posterioridad al contrato no transfiere el dominio, sino que únicamente permite al comprador utilizar la cosa. El deber legal se origina y fenece, no está concatenado, se hace manifiesta a través de un modo, lo que equivale a una tradición tácita de índole legal, el acuerdo traslada los peligros de la cosa al acreedor transformado en dueño, por el simple consentimiento.

De esta forma, el consentimiento sustituye a la tradición, dado que los contratantes comprenden que la tradición se efectúa de facto, desde el momento en que adquieren las correspondientes obligaciones. En este sistema, en general, se emplea el término vender como sinónimo de enajenar, lo que no es correcto pues como aclara Planiol, estos vocablos son diferentes, tal como se comprendió en antaño, el comprador ostenta simultáneamente la calidad de dueño y acreedor, dentro del vínculo obligatorio, por ello no se requiere nada adicional de la voluntad de los contratantes. (citado por Marcel, 1988)

Germánico

Se trata del sistema de transferencia de la propiedad alemán, en el que, como se infiere de lo manifestado por Vidal (s.f.) la transferencia de inmuebles comprende dos etapas: i) el contrato, y, ii) el acto translaticio de dominio. En este regimen prevalece el principio de la “Ausflussung”, convenio ideal de transmisión entre los contratantes. Dentro del sistema legal alemán existe la obligación de pronunciar el “Ausflussung”, debido a lo cual el enajenante debe realizar todo lo que sea viable y sea necesario para que se efectue la transmisión de la P, si se opone a esta manifestación, es susceptible de ser demandado. El “Ausflussung”, puede ser: i) judicial, cuando el comprador demanda al vendedor la entrega del bien, este se allana a la demandado, por lo cual el magistrado declara fundada la solicitud del demandante, haciendole entrega de la posesion; y, ii) extrajudicial en el evento en el que el convenio de perfecciona por la inscripcion de la TP en el Tomo territorial, lo cual corresponde al registro.

De esta forma, tal como se colige de lo manifestado por Beltrán (2001), en este regimen la transmisión se efectua independientemente del contrato, vele decir, el contrato, concebido como el pacto creador de deberes legales, no produce como consecuencia real de la adquisición del DP, sino que precisa de un pacto adicional, autonomo respecto del primero, que produce efecto legal de transmitir el derecho real de la propiedad, el registro de la adquisición.

Es decir, como explica Arias-Schreiber (1998), en primer lugar, se precisa de la tradicion, material o incorporea; y, en segundo, se requiere de la inscripcion del pacto en el registro de propiedad o en los tomos en los que se asientan las inscripciones de la región.

Es que, quien, como indican De La Puente y Lavalle(2002), adquiere un bien no lo hace con el proposito de valerse de ella momentaneamente, sino perentoria y absolutamente, asi como, para disponer de el, de modo que, con la simple entrega del bien el enejante cumple con su deber integramente pues, este posee el deber de entregar la P de la cosa. Conforme a la normativa, para la TP en tratandose de bienes muebles, se requiere de la entrega y el convenio de los contratantes pues esta no se perfecciona por un contrato de V/ta., sino que se requiere un pacto especifico diferente y autónomo.

Por consiguiente, en el sistema de transferencia alemán, la TP de inmuebles, no es suficiente el simple convenio para transferirla, sino que esta se debe completar con la inscripcion en el registro, es decir, el consentimiento expresado por las partes en el contrato, solo es valido y se perfecciona a traves de la inscripción o anotación en el registro correspondiente.

2.2.5.2. Sistema de transferencia nacional

Se procede a explicar, el desarrollo legislativo del sistema de transferencia de la propiedad de inmuebles en nuestro país, en los estatutos civiles de 1852, 1936 y 1984.

Código Civil de 1852

El sistema de transferencia de la propiedad inmueble, regulado en el Estauto Civil de mil ochocientos cincuenta y dos, estuvo influenciado por el regimen francés previsto en el Código de Napoleón de mil ochocientos cuatro, es decir la TP se efectuaba por el solo consentimiento de los contratantes.

Bajo esta norma, al efectuarse el contrato de C/vta., como indica Osterling (2007), la TP se efectuaba por el simple consentimiento de los contratantes, incluso previo a la entrega y desembolso del precio, es decir, la TP se realizaba espontáneamente.

Para impedir que los terceros resultaran lesionados, tanto los bienes inmuebles, como sus enajenaciones debían, inscribirse desde el momento en que eran presentados, en el registro de tierras para el examen y verificación del título, de las propiedades del bien, el registro divulgaba por un término prudencial, para que la persona que se considere afectada con el acto, pueda impugnar el registro, lo que originaba la suspensión del trámite registral, en tanto se decía la impugnación. (Osterling, 2007),

En esta época, se planteó la viabilidad de establecer el sistema ideado por Sir Torrens, quien creó y elaboró una ficción legal, el cual conforme se extrae de lo señalado por Osterling (2007), los inmuebles objeto de transferencia por particulares, imaginariamente volvían a ser de propiedad del Estado el cual, posteriormente los enajena irrealmente al comprador. La particularidad de este régimen, reside en que como consecuencia del regreso irreal del bien a la propiedad del Estado y la enajenación de la misma índole que éste efectúa, este adquiere la obligación de entregar al comprador, un título saneado y sin ningún tipo de defecto, similar al que expedía cuando enajenaba su legítima propiedad.

Este planteamiento se desechó, por que: i) que en el régimen peruano no poseía catastro y resultaba difícil implementarlo por lo extenso del país; ii) hay localidades que carecen de notarios; iii) el régimen es nocivo por la carencia de cultura jurídica; y, iv) porque se carecía de funcionarios especialistas en registro.

Por otro lado, como indica Linares (2010), los compiladores Oliveira y Solf expusieron como opción la obligatoriedad de la inscripción de los actos realizados sobre bienes inmuebles inscritos o que se inscribieran y que el registro fuera discrecional para los demás bienes, contrario censu, los Dres. Olaechea y Calle sustentaron la necesidad de conservar el régimen vigente.

Para los doctrinantes, el principal inconveniente de esta norma radico en que en su artículo mil trescientos seis, adopto el sistema de transferencia de propiedad francés, en la medida en que, con el mero acuerdo de los contratantes sobre los elementos esenciales del contrato: transferencia de la propiedad y desembolso del precio, se consideraba perfeccionado el contrato. Por lo cual, se conceptualizo que este régimen de transferencia de la propiedad inmueble no proporcionaba seguridad jurídica.

Como consecuencia de la vigencia del Estatuto Comercial, el diecinueve de julio de mil novecientos dos, se creo el Registro Mercantil y de Buques.

Código Civil de 1936

La TP, conforme se colige de lo expresado por VIDAL, R. (s.f.), estuvo prevista en este Estatuto en el libro V del Derecho de Obligaciones, sección II Obligaciones y sus Modalidades, artículo mil cientos setenta y dos, el cual reafirma la regulación de la TP de inmuebles, realizada en el artículo, mil trescientos ocho del Estatuto Civil de mil ochocientos cincuenta y dos, y que previó, que: el solo compromiso de dar un bien inmueble específico, constituye al acreedor dueño de él, excepto acuerdo diferente.

Compartiendo la opinión de Vidal (s.f.), procedo a explicar los planteamientos que se presentaron en la Comisión Redactora de esta codificación respecto de la TP, respecto de la cual los expertos conceptualizaron que, el régimen sustentado en el consentimiento es inadecuado por que no ofrece seguridad.

todavía imperante, sustentado en el simple consentimiento, es imperfecto, tanto por inseguro y que en el curso de su vigencia y de su aplicación, ha dado origen a opuestas e inconciliables discusiones e interpretaciones.

2.2.5.2.1. Postura de juristas

Postura de los juristas Olaechea y Calle

Los planteamientos de estos expertos, como indica Vidal (s.f.), se orientaron a favorecer el régimen declarativo francés. En este sentido el Dr. Olaechea fundamentó su decisión, indicando que los regímenes de TP vigentes en Argentina y España no eran apropiados, pues la tradición puede ser realizada de varias maneras, pero ello no asegura la publicidad del acto.

No se imagina, la existencia de un régimen afirmado en inscripciones, cuando no existe un registro, sin que existan títulos adecuados, que no funciona en todas las poblaciones, sin notarios, sin letrados, en general sin la presencia de un ambiente adecuado para implementar la obligación de inscribir la TP (Vidal, s.f.).

Continuaron los expertos indicando que, la exigencia del registro de la TP, se instauró en nuestro país, hace poco más de medio siglo. A pesar, del empeño puesto, la verdad es que, no ha logrado que sea acatado en todo el territorio nacional, dado que presenta

carencias y fallas que no pueden ser subsanados por el acuerdo de los contratantes. La principal deficiencia que presenta el registro actual, consiste en que es particular o personal.

Por consiguiente, resulta imperioso desechar el régimen Germánico implementado, que ha permitido estructurar el dominio y los Derechos Reales con fundamento en la publicidad y especialidad, atribuyendo el primer valor y eficacia materiales. (Vidal, s.f.: 16). Ninguna de los regímenes teóricos, por cabal que parezca, puede autónomamente resolver esta situación, no son análogos el desarrollo jurídico y el ético de un país. La P de los bienes muebles se obtiene por la tradición y el señorío, respecto de los inmuebles por el pacto, con las limitaciones originadas en el registro.

Postura de los juristas Solf y Oliveira

Como se colige de lo expresado por Vidal (s.f.), estos expertos propendían, por el sistema constitutivo de TP. Solf planteó un régimen dual, en el que se diferenciaban: i) los inmuebles que habían sido registrados y lo que registrarían posteriormente, los cuales, para validez de los actos realizados sobre ellos requerían del registro; y, ii) los que no habían sido objeto de registro, los cuales, en tanto, no sean registrados se regularan por las disposiciones contenidas en el Estatuto Civil.

Consideraba el jurista que, la idea que planteaba posibilitaría la aplicación del régimen de Sir. Torrens o del Germano a un número significativo de bienes inmuebles, señalado conforme a las cifras del Registro de Propiedad de, mil novecientos veinte uno, cifra que considero se incrementaría.

Agregando, a los planteamientos de Solf, el Dr. Oliveira, manifiesta la necesidad “urge civilizar al país”, (Vidal, s.f.:17) a través de diversas formas tales como, equiparlo de instituciones que fomenten el progreso económico con fundamento en la confianza en los vínculos legales, no resultaría útil el Registro de la P si no se reconstruye de conformidad con los requerimientos de la comunidad que todo lo aguarda del éxodo del capital, del perfeccionamiento del crédito y del incremento de la fortuna.

El comité admitió la imperfección del régimen vigente, el cual tiene las siguientes irregularidades: i) crea una propiedad relativa frente a una absoluta; ii) el registro se concibe como una sencilla anotación ampara a quienes no han participado en el acto, pero no entraña una existencia autentica.

Código Civil de 1984

Interpretando a Vidal (s.f.), se tiene que el sistema o regimen nacional de TP inmueble actual, contenido en el articulo novecientos cuarenta y nueve del Estatuto Civil de mil novecientos cohenita y cuatro, esta influenciado por el sistema francés o régimen declarativo; al igual que sus precentes legales: i) Estauto Civil de mil novecientos treinta y seis, al igual que y, ii) el Estauto Civil de mil ochocientos cincuenta y dos, artículos: quinientos setenta y cuatro y mil trescientos seis; al prescribir que: el simple deber de enajenar una cosa especifica, convierte al acreedor en su dueno, excepto que la legislacion no lo prevea asi; o, que, que los contratantes pacten lo contrario.

Es decir, el régimen de TP de propiedad inmueble peruano, se distancio, del romano caracterizado por la exigencia del titulo, contentivo del acuerdo o consentimiento; y, el

modo o tradición, acogiendo, se reitera, el régimen francés, en el que solo se requiere la intención de transferir.

Opinión compartida por Linares (2010) quien además refiere que, esta norma que a parte de acoger los planteamientos del Dr. Olaechea, se considera más técnica que la contenida en el artículo mil ciento setenta y dos que le precedió, dado que, mientras este se circunscribía al deber de entregar, ésta por su parte, regula la enajenación de las cosas inmuebles, abandonando la arcaica categorización de los bienes.

Sobre el régimen de TP en inmuebles, los doctrinantes nacionales no han sido unánimes en sus opiniones, como se evidencia a continuación

Perspectiva de Bigio

Desde el punto de vista de Bigio (1991), los pactos o convenios únicamente crean deberes legales, el contrato de enajenación es simultáneamente, título y modo, dado que, la transferencia se produce por el consentimiento, de esta forma convergen, en el mismo momento, el título y el modo. No obstante, si se presenta un inconveniente debido a que el vendedor enajena un bien dos compradores, la decisión será favorable a aquel que primero lo haya inscrito, lo que, frente a este evento, en el que la Ley no ha implementado una salida; evidencia que la inscripción TP, se transforma en un acto de índole constitutivo.

Dentro de este contexto, el contrato constituye, simultáneamente título y modo, en la adquisición de inmuebles, por lo cual se considera que su planteamiento se adscribe a la teoría de la unidad de TP de inmuebles. Es decir, para el jurista el solo contrato de C/vta.

Tiene la capacidad de TP, lo que implica que este acto es consecuencia del consentimiento de los contratantes, en virtud del cual el comprador adquiere la calidad de dueño.

Perspectiva de Torres

En opinión de Torres (1991), el Estatuto Civil actual implemento para TP el sistema del título y el modo, es decir, la TP no es posible sino se cumplen estos actos. Conclusión a la que se arriba, al analizar el artículo novecientos cuarenta y siete, el cual en lo que respecta a los muebles preceptúa que se transfieren con la tradición, y, el artículo novecientos cuarenta y nueve que al referirse a la transferencia de inmuebles preceptúa que se realiza por el deber de transferir, contenido en el título, el cual adquiere efecto traslativo, es decir que constituye el modo.

Continúa exponiendo el jurista, que: en el actual Estatuto Civil “(...) los contratos de enajenación no son traslativos de dominio, sino meramente obligacionales. Es decir, la compraventa, permuta, donación y mutuo no son suficientes, como acuerdo de voluntades o contrato, para transferir el derecho de propiedad.” (Torres, 1991:163) De estos pactos solo surge, el deber legal de TP, es decir, la transferencia no se hace a través de ellos, conforme se desprende de los artículos mil quinientos veintinueve, mil seiscientos dos, mil seiscientos veinte uno y mil seiscientos cuarenta y ocho.

Por consiguiente, precisa Torres (1991), los mencionados pactos constituyen el título para adquirir (164), requiriéndose del modo para que se realice la TP.

Opinión de (Forno, 1993)

Considera el jurista, que un análisis integral que incluya el atributo funcional, así como el sistemático y el histórico, de los preceptos del Estatuto Civil, lleva a reconsiderar las consecuencias del contrato, concibiéndolo como el instrumento por excelencia de la actuación de la libertad personal, capaz de generar consecuencias imperativas, así como consecuencias reales, dado que, el precepto del art. 1351 de Estatuto Civil instituye que la finalidad del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir (Forno, 1993:78) un vínculo legal de índole patrimonial, cual no se termina en la obligación, mientras que hay disposiciones legales de índole subjetivo, diferentes al debido y crédito. De la misma manera Forno (1993) censura el régimen espiritualista de la legislación civil francesa, dado que sus legisladores no le asignaron al contra el efecto traslativo.

Con relación al deber contenido en el art. 949, Forno (1993) precisa que, radica en TP y esa consecuencia, se alcanza a través del simple deber de enajenar, deber legal que es totalmente infructuoso, ya que, no logra producirse, por lo menos, la secuencia del deber –cumplimiento, absolutamente inútil pues no puede darse siquiera la secuencia de obligación-cumplimiento, puesto que el pago de esa obligación se efectúa, con autonomía de cualquier acción del deudor, sino en razón de su propia presencia, ella se satisface por sí misma, es su cumplimiento natural, el contrato genera directamente la atribución del derecho de propiedad (86) la TP de inmuebles específicos surge del contrato.

Dentro de este contexto Forno (1993) asigna naturaleza traslativa y no obligacional en la TP de inmuebles, anotando que la observancia del deber legal precisa del accionar del deudor, la cual constituye la prestación. De manera que, el art. 949 no requiere de la

realización de ninguna acción para que se de la TP, teniendo presente que esa transferencia no sobreviene del acatamiento del deber de enajenar, previsto en la norma, sino que nace del contrato. De esta forma, no habría un modo para que se produzca la TP, sino que es suficiente el título.

Opinión de Bullard González

Bullard (2003) a partir del enfoque económico del derecho, ofrece consideraciones novedosas respecto al régimen de TP inmueble nacional. Para el jurista un régimen de TP optimo requiere la observancia de dos propósitos: i) potencializar la circulación del capital, es decir, lograr que se produzcan la mayor cantidad de opresiones de intercambio exitosas, llevando a contratar de forma sencilla; y, ii) que se excluya o disminuya el riesgo de ineficacia del derecho adquirido, vale decir, producir seguridad jurídica para los contratantes.

Para el jurista, la TP se produce en el instante en que se perfecciona el contrato. A pesar de que, este precepto no guarda coherencia con la función de la P. El contrato es un acto que, de ordinario, permanece oculto al conocimiento de terceros (Bullard, 2003:157)

Los regímenes de TP que crean seguridad para los contratantes, son los que disminuyen el coste de la transferencia, esto es, optimizan la información y disminuye la inseguridad, no obstante, son, simultáneamente u coste de transferencia; dado que, generan desembolsos en favor del registrador y el letrado; de esta forma, se produce un problema que ha originado disertaciones sobre el régimen consensual o el registral, para establecer cuál es el más conveniente.

Dentro de su análisis (Bullard, 2003) alude a la opinión de Fernández Cruz, otro de los teóricos que aborda el derecho desde el ámbito económico, quien, respecto a la TP, suprime determinados costes, pero, con el inconveniente de crear nuevos costes para mitigar los iniciales, los cuales corresponden al coste de incertidumbre. Vale decir, como el comprador ignora si quien enajena el bien ignora si es propietario, probablemente no lo adquiera o lo haga a un menor precio. Resulta suficiente, conocer el precio asignado a un bien no registrado, para advertir que la seguridad genera un valor agregado que debe ser sufragado por el comprador y que el valor de la propiedad se reduce como efecto de esta incertidumbre.

Interpretando a Bullard, (2003), se colige que, para el jurista, un procedimiento registral constitutivo debe estar estructurado sobre preceptos claros y evidentes, en la medida que lo asimila con una isla que puede avizorarse en el horizonte. En tanto en el sistema consensual se confía en que: i) quien funge como transferente es el dueño del bien, ii) que se haya enajenado a otra persona; o, iii) haya una persona ajena que prevalece de un documento que precede al actual, con capacidad de despojarme de la cosa, o cual conlleva a inseguridad. La conclusión esencial, radica en que la P debe posibilitar toda oposición con los menores costes posibles, empero, a la vez, permitiendo que las personas puedan conocer las circunstancias que han llevado a que se les desconozca el derecho de propiedad.

En cuanto al artículo 949 del Estatuto Civil Bullard, (2003), opina que, regula una P relativa, ya que el agente económico sensato, tiene conocimiento que, en verdad no es dueño absoluto, hasta tanto no registre su derecho, que el contrato es herramienta para

alcanzar la P pero no el instrumento idóneo. De la misma forma, considera que de la aplicación sistematizada de los preceptos 1135, 2014, 2016 y 2022 del Estatuto Civil, cumple con otras exigencias: reconocer el registro. Confiriéndosele la facultad de transformar al dueño, con derecho registrado la facultad de excluir del derecho a otras personas.

Opinión de Arias-Schreiber Pezet

Con fundamento en los planteamientos de Arias - Schreiber (1998) sobre el contenido del art. 949 de Estatuto Civil nacional, podemos colegir, conforme a la norma la TP en inmuebles, se verifica por el simple acuerdo de voluntades de los contratantes. Por consiguiente, bastaría que los contratantes convengan respecto al inmueble objeto del contrato y en el precio que se debe desembolsa por él, para que este se cumpla, sino que, también crea un derecho sobre la cosa para el acreedor, sino que a la par este adquiere la P.

Conforme indica el mismo Arias - Schreiber (1998), las excepciones a la mencionada regla, corresponden: i) al acuerdo adverso de las partes; ii) el convenio de reserva de la propiedad, regulado en los arts. 1583, 1584 y 1585 del Estatuto Civil nacional, advierte el prestigioso jurista que locución salvo precepto diverso, no se extiende a la situación de la concurrencia de acreedores sobre el inmueble normada por el art. 1135

Este planteamiento, pone de nuevo en el debate académico la necesidad de reformar la normativa registral, implementando el catastro a nivel nacional, de manera que se tenga certeza de la localización del inmueble, así como de todas las particularidades que permita su identificación y verificar su situación legal.

La implementación del catastro, en la actualidad no tiene los mismos inconvenientes que en tiempos pasados, gracias a los permanentes adelantos técnico científicos. Entre las bondades del régimen registral sugerido por Arias - Schreiber (1998) están: - sería el soporte perfecto del procedimiento registral inmueble; - imposibilitaría la especulación respecto de los inmuebles. Los engaños relacionados con este aspecto, son recurrentes. Las deficiencias del procedimiento registral actual, posibilita de aparentar la existencia de inmuebles que no la tienen. – impediría existencia de dificultades generadas en la superposición de los terrenos, ya que, se podría saber la ubicación, linderos y extensión perimétrica del o los inmuebles; - evitaría la duplicidad de registros; - eliminaría eventualidad de que se realicen, de buena fe, construcciones en terrenos de propiedad de terceros, por desconocimiento de la ubicación del inmueble, - imposibilitaría construcciones efectuadas por usurpaciones; - posibilitaría la ubicación de terrenos inhabitados; - fomentaría las negociaciones de inmuebles, pues estas realizan con fundamento en la realidad jurídica de los inmuebles; - a través del registro constitutivo, se excluiría la enajenación de un mismo inmueble a varios adquirentes, quienes no conocían transacciones precedentes, así como la enajenación de inmuebles de los que no son propietarios, entre otras situaciones. Resulta indispensable, modificar el procedimiento registral actual, estableciéndola como requisito para todos los derechos reales que se instituyan sobre los inmuebles registrados.

Opinión: De la Puente y Lavalle

Analizando a De la Puente (1996), se colige que, en su concepto lo preceptuado por el art. 949 del Estatuto Civil, no implica que en el la TP de propiedad de inmuebles

determinados, no se aplique la doctrina del título y del modo, a contrario sensu, en su opinión esta resulta viable para inmuebles determinados, así como para muebles no determinados.

Para De la Puente (1996), en cuanto hace relación al derecho de P, por el contrato de C/vta., en si no se transfiere, sino que produce la obligación o deber legar de transmitirlo.

En tratándose de bienes inmuebles, el comprador tiene la obligación de entregar el bien al comprador, para que siendo su titular pueda gozar de las atribuciones que el art. 923 del Estatuto Civil le reconoce. En el caso de v/ta., referida a derechos, el vendedor está obligado a hacer, lo que sea preciso, para transferirlo de manera tal que, si de ella surge el deber de entregar el bien, esta se efectúe, la cual, pese a ser, el deber esencial del vendedor, no transfiere por si sola la P sino, la posesión. De esta manera, De la Puente (1996), precisa que el perfeccionamiento del contrato, conforme al deber previsto en el art. 1549 del Estatuto Civil, se materializa en hacer lo que sea preciso para que se transfiera al adquirente la P plena sobre la cosa.

En cuanto a los inmuebles, la TP se realiza a través de la celebración de un contrato de C/vta., el cual instituye para el vendedor la obligación pura de T, conforme a lo normado por el art. 949 mencionado, de manera que, el simple deber de transferir el bien inmueble específico, convierte el dueño al acreedor, salvo que la Ley regule lo contrario o las partes realicen un acuerdo en este sentido.

Continúa, desarrollando su posición De la Puente (1996), sosteniendo que el tanto el inconveniente como la solución, radican en el régimen de título y modo implementado en la legislación nacional, de acuerdo con el cual la transferencia por c/vta., de una cosa

precisa de una causa remota, título, es decir, el contrato de C/vta., conforme lo normado por los arts. 1351 y 1373, y que imponen al enajenante el deber legal de TP plena al adquirente de la cosa, y una causa que corresponde al modo, a través de la cual se satisface el deber.

En lo que respecta a inmuebles, la causa próxima para adquirir la P se encuentra en lo preceptuado por el art. 949 del Estatuto Civil, que convierte al adquirente del bien, quien es el titular del deber de TP, su dueño. Evento, en el que la TP no lleva implícito la posesión de la cosa, debido a lo cual, para que ese adquirente disfrute del dominio integro de la cosa, inclusive de la posesión, se precisa de su entrega.

Con el propósito de impedir confusiones, De la Puente (1996) distingue entre el perfeccionamiento: i) constitutivo el cual, opera respecto del contrato; y, ii) el complementario que opera para TP de la cosa. De manera, que para que se produzca el segundo, se precisa del segundo con relación al contrato de C/ta. Del cual surge el deber para el enajenante de TP al adquirente de la cosa, es decir, únicamente a partir del contrato puede llevarse a cabo el perfeccionamiento complementario: transferir la cosa por medio de la entrega de la cosa, situación que para los muebles implica la TP plena y para los inmuebles la adquisición de la P y, en tratándose de inmuebles de la posesión.

Opinión de Osterling Parodi y castillo Freyre

La opinión de Osterling y Castillo (1999) radica esencialmente en que: i) el acuerdo de voluntades tiene efecto traslativo de la propiedad, ii) admiten la doctrina del título y el modo.

Estos destacados juristas consideran que la TP no se produce a consecuencia del contrato, si no del deber establecido por él. Dentro de este contexto, consideran, al contrato como categoría abstracta, cuya finalidad es la establecer obligaciones, y el de C/vta., en especial, produce el deber de TP de una cosa, de tal forma que, no resulta valido admitir la celebración de un convenio, sin que engendre una obligación, pues ello contravendría su esencia.

Por consiguiente, coinciden con De la Puente (1996) en que, el cometido del C de C/vta., es el de establecer la obligación de TP de una cosa y la del art. 949 en el caso de inmuebles determinados, es cumplir con ese deber legal y convertir al adquiriente en dueño. Dentro de este contexto, el título y el modo, precisan necesariamente del nexo entre el acuerdo de voluntades dirigido a TP y de un mecanismo que facilite hacerlo. Esto es viable, confiriendo al título: i) la particularidad de causa remota de TP, y, ii) al modo la causa próxima.

Opinión de Avendaño Valdez

El postulado de Avendaño (2000), se sustenta en la distinción entre el título y el modo, entendiéndose por título, el pacto de voluntades, es decir el contrato, el cual se emplea en el ámbito de las obligaciones y del contrato, es decir en un ámbito esencialmente privado. En tanto el modo, resulta ser el hecho que produce la transferencia, es decir, es la resulta del título.

Para Avendaño (2000), la inscripción en nuestro régimen, no puede considerarse como constitutiva del derecho, sino únicamente declarativa, de manera que la TP no se realiza en dos momentos. A diferencia de las legislaciones de Europa, que, si establecen los dos

momentos, conformados por el título y el modo. En las que el título, como se había anticipado, corresponde al acto jurídico, al acuerdo de voluntades, vale decir al contrato, mientras el modo corresponde a un hecho, que en tratándose de la transferencia de inmuebles, corresponde a la inscripción. A contrario sensu, en nuestro régimen el momento de la transferencia es único.

Se produce con el título, debido a que la simple obligación de dar un inmueble específico, convierte al acreedor en su dueño. De suerte que, es suficiente el acuerdo de voluntades para que se efectúe la TP. Como indica Avendaño (2000), la inscripción no corresponde al modo, pues esta no es un componente fundamental, no es un elemento constitutivo. No resulta acertado, aseverar que la inscripción despoja no incorpora, por el contrario, en lo que respecta a terceros si incorpora, pues hace público el derecho. Sin embargo, para que la TP se perfeccione no se requiere de la inscripción, esta se perfecciona, convalida y ser válida entre los contratantes en virtud del consentimiento. En consecuencia, no se requiere de título y modo, únicamente del título.

Dentro de este contexto se tiene que, el modo, es decir, la inscripción no TP, sino que únicamente resguarda a los terceros conforme lo preceptúa el art. 2014 del Estatuto Civil. Conforme a lo explicado, Avendaño (2000) considera que, únicamente el principio consensual, materializado en el contrato, es el que genera la TP de inmuebles, sin aludir al deber de transferir.

Opinión de Gonzáles Barrón

Para Gonzáles (2010), régimen nacional de TP de inmuebles presenta las siguientes particularidades:

Se estructura sobre el principio del consensualismo propio de los regímenes italiano y francés, pero rectificado debido a la adopción del registro y sus consecuencias.

La TP, como cualquiera otro derecho real, se realiza a consecuencia del contrato translaticio, lo que evidencia la existencia de un sistema causalista, por lo que no se requiere de un “modo” concreto para su adquisición.

De lo preceptuado por el art. 949 del Estatuto Civil, no se colige la existencia de una obligación o deber de enajenar, por el contrario, haciendo un análisis teleológico y sistemático, se establece la existencia de un deber de dar en la P, surgido de contrato de C/vta., para González (2010) en este sentido se debe interpretar el art. 1529 de la misma normatividad.

La principal obligación del enajenante es complicada e inherente y radica en convertir en dueño al adquirente y entregarle el bien.

En cuanto al instante exacto en que se realiza la TP, considera el jurista, es un asunto de política jurídica. El sistema jurídico, puede asumir cualquiera de dos tendencias: i) hacer concordar ese instante con la materialización del deber de dar en propiedad, esto es, con la tradición; o, ii) considerar que se realiza en la inscripción. Dentro de este contexto explica González (2010), si se adopta que la TP precede a la tradición, lo que corresponde al principio consensualista, el adquirente ya es dueño y vendedor tiene el deber de entregar el bien. Por el contrario, si se instituye que la TP se realiza con posterioridad, o de forma autónoma a la tradición, es decir, adoptando el principio de inscripción constitutiva, el adquirente no es dueño pese a que ya se ha efectuado la tradición.

2.2.6. Saneamiento registral

El saneamiento, puede ser concebido como el procedimiento a través del cual las personas formalizan o regularizan el derecho de P, o cualquiera otro derecho real que ostenten sobre un bien, de forma tal que esos derechos estén aptos para ser inscritos. Vale decir, este procedimiento está orientado a normalizar el derecho real que se pueda tener respecto de un bien, de forma tal que quede apto para ser inscrito en la SUNARP.

El saneamiento físico legal, ha sido conceptualizado legalmente indicándose que consiste en las: “(...) Acciones destinadas a lograr que en el Registro de Predios figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles del Estado y de las entidades, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercen las entidades”. (Congreso de la Republica, TUO de la Ley N° 29151, artículo 21, Numeral 21.2).

En un sentido más técnico, Salvador (2016) salvador precisa que el saneamiento físico legal o registral de predios, es el proceso empleado para la regularización de los documentos relacionados con: i) la P de un terreno, y ii) de la edificación que se haya levantado en él, con la finalidad de organizar los títulos de propiedad o acreditación adecuada para ser ingresada a los Registros Públicos a fin de inscribir el derecho de P o real de que se trate.

En la practica el saneamiento, radica en compilar documentos, tales como planos, informes, títulos; y realizar trámites como: diligenciamiento de formularios, elevar documentos a escritura pública, con el propósito de normalizar fisca y jurídica el bien o el derecho a fin de alcanzar su inscripción.

Como se ha esbozado, la finalidad de esa serie de actos que constituyen el saneamiento, como expresa Álvarez (2016), es la de lograr la inscripción de un inmueble en los registros públicos, dado que para que este se verifique se debe contar con el sustento documental, que demuestre el derecho de P que se tiene respecto del bien que se procura registrar.

Para Álvarez (2016) en el procedimiento de saneamiento comprende dos fases:

A. saneamiento del título de P dirigido a la consecución de uno idóneo para ser registrado.

B. inscripción del inmueble en la SUNARP, la que se produce como consecuencia de la anterior.

2.2.6.1. El saneamiento en la legislación

Constitución Política

La Carta Magna Nacional, alude al saneamiento en el capítulo XIV correspondiente a la descentralización, art. ciento noventa y cinco, el cual preceptúa que, corresponde a los gobiernos locales impulsar el progreso y la economía en su circunscripción, la prestación de los servicios públicos que se le han encargado, de conformidad con las políticas; y, los planes nacionales y regionales de desarrollo. (Constitución Política del Perú, art. 195), para lo cual se le concedieron las siguientes atribuciones:

1. Aprobar su organización interna y su presupuesto.
2. Aprobar el plan de desarrollo local concertado con la sociedad civil.
3. Administrar sus bienes y rentas.
4. Crear, modificar y suprimir contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos municipales, conforme a ley.
5. Organizar, reglamentar y administrar los servicios públicos locales de su responsabilidad.
6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.
7. Fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local.
8. Desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, sustentabilidad de los recursos naturales, transporte colectivo, circulación y tránsito, turismo, conservación de monumentos arqueológicos e históricos, cultura, recreación y deporte, conforme a ley.
9. Presentar iniciativas legislativas en materias y asuntos de su competencia.
10. Ejercer las demás atribuciones inherentes a su función, conforme a ley.

De las cuales se relaciona con esta investigación, la contenida en el numeral seis, referida a proyectar el desarrollo urbano y rural en su jurisdicción, comprendiendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

Otro de los preceptos constitucionales, que se relacionan con el saneamiento se encuentra en el capítulo III referente a la Propiedad, artículo setenta y tres, del que se colige que: las cosas de propiedad del estado, no se pueden transferir y no pueden ser adquiridos por

prescripción. Las cosas de uso oficial pueden ser objeto de concesión a los particulares para su explotación económica.

Decreto Legislativo 803, aprueba la Ley de promoción del acceso a la propiedad formal, en el que se crea Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como máxima entidad para la formalización de la P. (D.L. 803, art.2).

Ley complementaria de promoción del acceso a la propiedad formal, 28 de diciembre de 1998. (Congreso de la Republica, Ley No. 27046)

Decreto Supremo N° 009-99-MTC a través del cual: Aprueban el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.

Ley 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, relativas a la formalización de posesiones informales. Normativa, que declara de utilidad pública los procesos de formalización y titulación de inmuebles informales en todo el país, de naturaleza privada o pública, ordenando que la entidad encargada de este trámite, es decir, COFOPRI, otorgue prioridad a este trámite.

Modifica la Ley N° 28687, Ley que regula la formalización de la propiedad informal. 2009-02-10 (Congreso de la Republica, LEY N° 29320)

Modifica la Ley N° 28923, Régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos informales. 2011-10-11. (Congreso de la Republica, LEY N° 29802)

Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal. 2017-12-28 (Congreso de la Republica, LEY N° 30711)

Este listado, no es taxativo, se trató simplemente de relacionar algunas de las algunas de las normas, sin embargo, para este estudio resulta necesario ahondar en la normativa de las habilitaciones urbanas.

Tal como lo precisa Salvador (2016), las diligencias que se deben realizar para el saneamiento físico legal de los inmuebles, a fin de su inscripción en la SUNARP, se encuentran subordinadas al estado físico-legal en que se halle el inmueble, por lo cual la normatividad aplicable depende de esa situación.

En este sentido, pueden presentarse las siguientes situaciones fácticas, a partir de las cuales se establece la normativa que debe observarse en el proceso de saneamiento.

La persona, que funge como propietaria de un inmueble, no dispone de documentos que sustenten su derecho, no obstante, de residir en él por varios años. En esta situación, esta persona tiene como alternativa para legalizar su derecho de P, la prescripción adquisitiva: notarial o judicial, demostrando que está en posesión: continúa, pública, pacífica y conduciéndose como propietario del bien por un lapso de diez años.

Otra situación, consiste en que el inmueble se encuentra debidamente inscrito en la SUNARP como terreno, pero, con posterioridad se han levantado construcciones en él. El saneamiento de esta situación, es reglamentada por la Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento de declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común. (Congreso de la República, Ley 27157)

Otra situación que se puede presentar, es que quien funge como propietario del terreno no puede registrarlo, debido a que no tiene Habilitación Urbana, debido a que el inmueble se encuentra ubicado en una zona rústica y que no ha culminado formalmente con el proceso de urbanización, en el que se delimitan los lotes, se les dota de servicios públicos, se construyen las pistas y veredas, etc., etc. En esta situación se debe aplicar la Ley de regularización de habilitaciones urbanas (Congreso de la Republica, Ley 29090)

2.2.7. La habilitación urbana

Analizando el art. 3.1 del TUO de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones la habilitación urbana (en adelante HU) puede ser concebida como: el procedimiento de transformar un terreno rústico o eriazo en urbano, a través de la realización de construcciones para: i) el acceso; ii) para la dispensar agua; iii) acopio de desagüe; iv) para dispensar la energía eléctrica e iluminación pública. Complementariamente el terreno puede tener sistemas para dispensar gas y sistemas de transporte. Este procedimiento precisa de contribuciones gratuitas y forzosos para esparcimiento público, consideradas como zonas de uso público absoluto, al igual que para servicios públicos suplementarios para enseñanza, salubridad y distintas finalidades (Congreso de la Republica, Ley 29090, art. 3.1.)

Procedimiento, que conforme a lo preceptuado por el artículo uno, de la misma normatividad, es de índole administrativo.

En el mismo sentido el Reglamento Nacional de Edificaciones (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, D. S. N° 011-2006) norma que regula, las exigencias mínimas que deben ser observadas en el proyecto y elaboración de la HU. Presentaba una

conceptualización de HU coincidente con la analizada. Por lo cual, en este momento resulta viable, para clarificar el concepto de HU, aludir a los conceptos de terreo rústico, urbano y eriazo, de acuerdo a las previsiones de la misma norma, dentro de este contexto, se debe entender por:

i) terreno rústico: Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitada para uso urbano y que por lo tanto no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas ni veredas. (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, D. S. N° 011-2006, Norma G.040)

ii) terreo urbano: Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas. (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, D. S. N° 011-2006, Norma G.040)

iii) Terreno eriazo: Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno improductivo o no cultivado por falta o exceso de agua. (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, D. S. N° 011-2006, Norma G.040)

De lo expuesto, se colige que, como consecuencia del proceso de HU, un terreno eriazo, urbano o rústico, se convierte en urbano, con la consiguiente ventaja que tiene para quien ostenta la calidad de P, pues como advierten Monteza y Arrieta (2010) como producto de este procedimiento, el terreno alcanza capacidad física y jurídica para que se levanten

construcciones en él, de esta forma, en tanto, no haya HU es imposible gestionar permisos de construcción, por ende no se puede edificar en el terreno.

Sin embargo, analizando la noción de HU, se observa que a la par de este beneficio, que en mi entender es de índole personal, se produce un efecto para la comunidad pues, el propietario del terreno objeto de la HU, está obligado a destinar una parte de él, técnicamente denominadas áreas de aportes, cediendo gratuitamente determinadas áreas para actividades recreativas, de educación o de salud.

2.2.7.1. Fases

El procedimiento administrativo de HU, que se cumple en las Municipalidades, distritales o provinciales de acuerdo a la jurisdicción en la que se ubica el terreno; conforme ha precisado la SUNARP (Resolución N° 810-2013-SUNARP-TR-L), se compone de dos fases:

Primera: Aprobación del proyecto de HU. Su propósito, es el de lograr que se le otorgue la conformidad técnica y sus características urbanísticas. Esta fase deriva, en la concesión de la licencia de la HU.

Segunda recepción de obras. Su propósito, es el lograr la conformidad de las construcciones urbanas, realizadas con observancia del proyecto de HU presentado por el habilitador urbano, preliminarmente aprobado por la Municipalidad. Finalizada esta fase, formalmente, el terreno ha sido transformado de rural o eriazo a urbano finalizando se el procedimiento de HU.

Debiéndose, entender por habilitador, también se le denomina promotor inmobiliario y corresponde a la persona natural o jurídica, pública o privada, que ejecuta la obra directamente o bajo contrato con terceros; asimismo, administra, promueve, habilita y comercializa un proyecto y/o edificación. (Presidente de la Republica, Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, art. 4.1.)

Como ya se esbozó en precedencia, corresponde a las Municipalidades de la jurisdicción en la que se encuentra ubicado el bien, aprobar los proyectos de HU (Presidente de la Republica, Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, art. 4.9.) pues conforme a la Ley Orgánica de Municipalidades, pues entre sus competencias se encuentra, la organización del espacio físico – uso del suelo” (Congreso de la República, Ley N° 27972, art.73.3)

Artículo 16.- Requisitos

Los requisitos para solicitar una licencia de habilitación urbana, que conforman el expediente, son los siguientes:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y los profesionales responsables, en el que se indica el número de recibo y la fecha de pago del trámite de la licencia ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según la modalidad que corresponda.

Ambos montos se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27444.

b. Declaración Jurada, consignando el número de la Partida Registral y el asiento donde se encuentra inscrito el inmueble.

c. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y de ser el caso a edificar.

d. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

e. Certificado de zonificación y vías.

f. Certificado de factibilidad de servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, el mismo que será acreditado con los documentos que otorguen, para dicho fin, las empresas privadas o entidades públicas prestadoras de dichos servicios.

g. Declaración jurada de inexistencia de feudatarios.

h. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación y localización del terreno; plano perimétrico y topográfico; plano de trazado y lotización; plano de ornamentación de parques, cuando se requiera; y memoria descriptiva. Esta documentación debe ser presentada también en archivo digital.

i. Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica señalada en el literal h.

j. Planeamiento integral, en los casos que se requiera de acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones.

k. Certificación Ambiental, en los casos que se requiera de acuerdo con el listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA, listado que es aprobado conforme a la normatividad vigente sobre el citado Sistema.

l. Certificado de inexistencia de restos arqueológicos, en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

m. Informe Técnico favorable emitido por los Revisores Urbanos, para las Modalidades B, C o D; de ser el caso.

n. Estudio de mecánica de suelos.

La documentación contenida en los literales a. y h. se presenta en tres (03) juegos originales, pudiendo el administrado presentar para las modalidades B, C y D, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.

Las declaraciones juradas mencionadas en los literales precedentes forman parte del Formulario Único

Luego de finalizado el tramite, se debe proceder a la Inscripcion en el registro de la HU y de los inmuebles originados en el procedimiento; para lo cual se presentar: El Formulario Único con la recepción de obras de habilitación urbana, el plano de replanteo de trazado y lotización, la memoria descriptiva y la resolución de recepción de obras, debidamente sellados por la municipalidad. La inscripción individualizada de un predio urbano es requisito para la conformidad de obras de edificación. (Presidente de la Republica, Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, art. 20)

III. Método

3.2. Tipo de investigación

Esta investigación es cualitativa, de tipo aplicativo, de diseño no experimental, descriptivo, correlativo-causal y de nivel descriptivo explicativo.

De tipo aplicativo: las variables: restricciones al saneamiento registral y derecho a la propiedad, se abordaron en los aspectos relacionados con tema a investigar dentro del marco legal, doctrinario y jurisprudencial, la finalidad que se persigue es que sirvan de sustento para futuras investigaciones y para que se promueva un cambio en la legislación registral.

De diseño no experimental, descriptivo, correlacional-causal.

Diseño no experimental: las variables: restricciones al saneamiento registral y derecho a la propiedad, no fueron maniobradas en sus resultados por la investigadora, su actuación consistió en observar su desempeño en las condiciones habituales.

Diseño descriptivo: Los indicadores de las variables de la investigación: restricciones al saneamiento registral y derecho a la propiedad, se calcularon por medio de la encuesta.

Diseño correlativo-causal. Se fijó la correspondencia que se presentó entre las variables: restricciones al saneamiento registral y derecho a la propiedad, en el periodo analizado en la investigación.

De nivel descriptivo, explicativo. Las variables: restricciones al saneamiento registral y derecho a la propiedad, se pormenorizaron de acuerdo a la doctrina, la legislación y la

jurisprudencia, para contar con fundamentos para esclarecer la manera como las restricciones al saneamiento registral influyo en el derecho a la propiedad sobre los bienes adquiridos de las asociaciones de propietarios de Carabayllo durante el periodo investigado.

3.2. Población y muestra

La población de 140 personas estuvo conformada así: directivos y compradores de tres asociaciones de propietarios de Carabayllo, funcionarios del área de catastro de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, Abogados especialistas en derecho registral, ingenieros y arquitectos que asesoran en saneamientos registrales y estudiantes maestría Derecho Civil y Comercial UNFV.

La muestra de 103 colaboradores extraídos de la población considerada, se halló a través de la siguiente formula y observando el método probabilístico.

$$n = \frac{n^{\circ}}{1 + \frac{n^{\circ}}{N}}$$

En la cual:

$$n \circ = p * (1 - p) * \left[\frac{z \left(1 - \frac{\alpha}{2} \right)}{d} \right]^2$$

N = Total de la población

$1 - \frac{\alpha}{2}$ = 0.05

$z(1-\alpha/2)$ = 1.64

P = proporción esperada 0.5

• d = precisión (en su investigación use un 5%).

Z = nivel de confianza 95%

Composición muestra.

M U E S T R A	Colaborador	Numero	Porcentaje
	Directivos y compradores asociaciones de propietarios de Carabayllo	39	37.8
	Funcionarios del área de catastro de la Municipalidad Distrital de Carabayllo	12	11.6
	Abogados especialistas en derecho registral	19	18.4
	Ingenieros y arquitectos, que asesoran en saneamientos registrales	12	11.6
	Estudiantes Maestría Derecho Civil y Comercial UNFV	21	20.3
	TOTAL	103	99.74

3.3. Operacionalización de las variables de la investigación

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	INDICADORES	INSTRUMENTO
X. INDEPENDIENTE SANEAMIENTO REGISTRAL	Procedimiento a través del cual, se compilan documentos, tales como planos, informes, títulos; y realizar trámites como: diligenciamiento de formularios, elevar documentos a escritura pública, con el propósito de normalizar fiscal y jurídicamente el bien o el derecho real de que se trate, con el propósito de poder inscribirlo en la SUNARP	Subordinado estado físico legal del bien	Encuesta
		Habilitación Urbana	Encuesta
		Conformidad de construcción requiere de Habilitación Urbana	Encuesta
Y. DEPENDIENTE DERECHO DE PROPIEDAD	Derecho real subjetivo, de una persona respecto de una cosa, que lo faculta para usarla, usufructuarla, disponer de ella y reivindicarla en caso de que sea despojada de ella.	Derecho absoluto	Encuesta
		Sujeto a inscribirse en SUNARP	Encuesta
		Atribuciones legales	Encuesta
Z. INTERVINIENTE	ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE CARABAYLLO		

3.4. Instrumentos

La información empleada en la investigación se trató por medio de:

La guía de análisis documental. Producto de la técnica de análisis documental, posibilitó la clasificación de las fuentes informativas examinadas sobre las variables: restricciones al saneamiento registral y derecho a la propiedad, conforme a la prioridad que le asigne.

Fichas bibliográficas. Corresponde a la técnica de toma de información. Documentos, estructurados con los datos biográficos y las citas tomadas de las fuentes de información sobre las variables: restricciones al saneamiento registral y derecho a la propiedad.

Cuestionario. Incumbe a la técnica de encuesta. Interrogantes ideadas para ser absueltas por los colaboradores de la muestra, sobre las variables: restricciones al saneamiento registral y derecho a la propiedad.

3.5. Procedimientos

En la investigación se recurrió a los siguientes procedimientos:

Exegético. Facilito el conocimiento del sentido original, de los vocablos empleados en las normas que reglamentan las restricciones al saneamiento registral y derecho a la propiedad.

Sistemático: Permitió examinar las variables: restricciones al saneamiento registral y derecho a la propiedad, dentro del contexto constitucional, legal y jurisprudencial.

Histórico: Viabilizó saber, como han mutado las variables: restricciones al saneamiento registral y derecho a la propiedad, a través del tiempo.

3.6. Análisis de Datos

Indagación. Permitió orientar la búsqueda de información sobre las variables: restricciones al saneamiento registral y derecho a la propiedad, en coherencia con el problema estudiado.

Análisis documental. Permitió, el estudio de la información recolectada sobre las variables: restricciones al saneamiento registral y derecho a la propiedad, para seleccionar la que fue el sustento de la investigación.

Conciliación de información. A través de él, se armonizo la información proporcionada por las diversas fuentes de información sobre las variables: restricciones al saneamiento registral y derecho a la propiedad.

Tabulación de cuadros: posibilito la presentación de los resultados numéricos alcanzados sobre las variables: restricciones al saneamiento registral y derecho a la propiedad.

IV. Resultados

4.1. Contrastación de la hipótesis

Para saber si la hipótesis de la investigación, tenía validez se recurrió al método de contrastación.

Con este propósito se debe diferenciar:

La hipótesis general -H₁-:

El saneamiento registral de la propiedad sobre los bienes adquiridos en las asociaciones de propietarios del distrito de Carabayllo se ve restringido por: su ubicación en terrenos rústicos.

La hipótesis Nula -H₀-

El saneamiento registral de la propiedad sobre los bienes adquiridos en las asociaciones de propietarios del distrito de Carabayllo NO se ve restringido por: su ubicación en terrenos rústicos.

Contrastación estadística

Este método de contrastación, se efectúa a través de la hipótesis estadística, la cual corresponde a una declaración con respecto a los rasgos de la población. La finalidad que se pretende, es la comparar las predicciones formuladas en la investigación con el entorno observado.

De manera, que, si el resultado de la contrastación coincide con el valor del error tolerado en la investigación, es decir, 5%; se aprueba se aprueba la hipótesis general y se desaprueba la hipótesis nula.

Tabla contrastación estadística:

ESTADÍSTICOS		SANEAMIENTO REGISTRAL	DERECHO DE PROPIEDAD
N	Válidos	103	103
	Perdidos	0	0
Media		81.7185	83.0000
Mediana		83.0000	85.0000
Moda		86.00	86.00
Desviación típica.		3.42651	5.43471
Varianza		17.587	38.243
Mínimo		81.00	85.00
Máximo		83.00	90.00

Interpretación:

Los valores para los estadísticos más significativos, son:

Media de la variable independiente = 81.71%

Media de la variable dependiente = 83%

Valores que evidencian, un buen promedio para las variables, aunque superior para la variable dependiente. Circunstancia, que sustenta el tipo de investigación efectuado.

Valor de la desviación típica (calcula la desviación de los valores respecto al valor promedio)

Desviación típica variable independiente = 3,42%

Desviación típica variable dependiente = 5,43%

Estos valores evidencian, una alta concentración en los resultados conseguidos, pero, con una concentración superior para la variable dependiente. Circunstancia, que sustenta el tipo de investigación efectuado.

Contrastación por ANOVA

ANOVA es el acrónimo de Análisis de la Varianza, la cual consiste en una característica de la muestra de la investigación, cuyo objetivo es calcular su dispersión o variabilidad y está configurada por unidades al cuadrado de la variable. Su raíz cuadrada positiva es la desviación típica.

Este método persigue determinar si las diferencias entre las variables de la investigación, resultan ser estadísticamente significativas. En la tabla ANOVA se observan los resultados de:

Suma de cuadrados, Grados de libertad, Media cuadrática, estadístico “F” y Valor de significancia.

El estadístico “F” es el cociente entre dos estimadores disímiles de la varianza. Uno de los cuales se alcanza a partir de la variación que se presenta entre las medias de regresión.

El otro estimador se halla con fundamento en la variación residual.

El gráfico de ANOVA, almacena un cálculo de ambas fuentes de variación (sumas de cuadrados), los grados de libertad (gl) vinculados a cada suma de cuadrados y el valor concreto adoptado por cada estimador de la varianza muestral (media cuadrática: se obtiene dividiendo las sumas de cuadrados entre sus correspondientes grados de libertad). Ahora, el cociente entre estas dos medias cuadráticas nos proporciona el valor del Estadístico “F”, el cual aparece acompañado de su correspondiente nivel crítico o nivel de significación observado.

Tabla contrastación por Varianza (ANOVA) (b):

Modelo		Suma de cuadrados	Gl	Media cuadrática	F	Sig.
1	Regresión	69.323%	1	69.323%	5.234%	3.05%(a)
	Residual	38.438%	3	5.713%		
	Total	107.806%	3			

a. Variable predictora **SANEAMIENTO REGISTRAL**

b. Variable dependiente **DERECHO DE PROPIEDAD**

Fuente: Encuesta

Interpretación

El valor de $F = 5.234\%$, el cual no es muy alto, pero resulta representativo para la predicción del modelo lineal.

El valor sig. = 3.05% el cual contrastado con el valor del error admitido (5%), es menor, deducción que, conforme a los planteamientos estadísticos habitualmente aceptados, permite aprobar la hipótesis de la investigar y desaprobando la hipótesis nula. En otras

palabras, se acepta el tipo de investigación efectuado en consideración a la muestra estimada.

Contrastación por coeficientes

El Coeficiente de Regresión, que en un modelo de regresión lineal presenta los valores de “a” y “b” que determinan la expresión de la recta de regresión: $Y = a + b X$.

En la tabla de regresión se identifican las siguientes columnas: Coeficientes no Estandarizados, Coeficientes Estandarizados, el valor de “t” y el Grado de Significancia.

Se precisa evaluar los coeficientes de regresión estandarizados o coeficientes beta, lo que posibilita que estos puedan confrontarse.

El coeficiente estandarizado o coeficiente beta indica el peso relativo de cada variable, sin importar la unidad de medida en que se encuentren expresadas.

En cuanto a la columna “t”, esta corresponde a un estadístico, que se obtiene de dividir el coeficiente no estandarizado entre su error típico. El mismo que sustenta el tipo de investigación efectuada.

En lo que respecta al Grado de significancia, que en el programa SPSS, se representa como sig., el grado de significancia, el cual al confrontarse con el error aceptado por la investigadora 5.00% y se produce la contrastación de la hipótesis.

Tabla de coeficientes (a):

Modelo	Variables	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
		B	Error típ.	Beta	B	Error típ.
1	SANEAMIENTO REGISTRAL	41.45%	15.25%		2.20%	3.10%
	DERECHO DE PROPIEDAD	53.20%	17.60%	77.15%	2.70%	3.25%

a. Variable dependiente: **DERECHO DE PROPIEDAD**

Interpretación

El coeficiente de regresión estandarizado para la variable independiente está vacío, debido a que el estándar está dado justamente por esta variable, en tanto.

El Coeficiente para la variable dependiente = 77.15%. Lo cual indica el peso que tiene dicha variable sobre la variable independiente.

Respecto al Coeficiente no estandarizado, se tiene dos sub-columnas, una para el Valor de cada variable en el contexto del modelo (B) y otra para el error típico.

El valor de la variable dependiente = 53.20%, el que es significativo, para el propósito de la investigación, de conformidad con las estipulaciones habitualmente aceptadas en la ciencia Estadística.

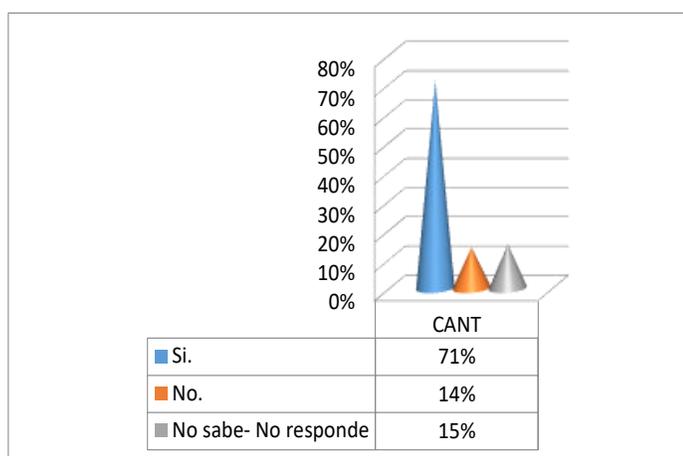
El valor del Grado de significancia (Sig.) para la variable dependiente = 3.25%, cifra que es más baja que el error tolerado por la investigadora, 5.00% lo que permite aprobar la hipótesis general y desaprobar la hipótesis nula.

El valor del Grado de significancia de la variable independiente = 3.10% cifra que es más baja que el error tolerado por la investigadora, 5.00% lo que permite aprobar la hipótesis general y desaprobar la hipótesis nula.

4.2. De la encuesta

1. ¿Sabía Ud. que el saneamiento registral consiste en reunir los documentos y hacer las diligencias necesarias para inscribir el bien en SUNARP?

Cuadro No.1

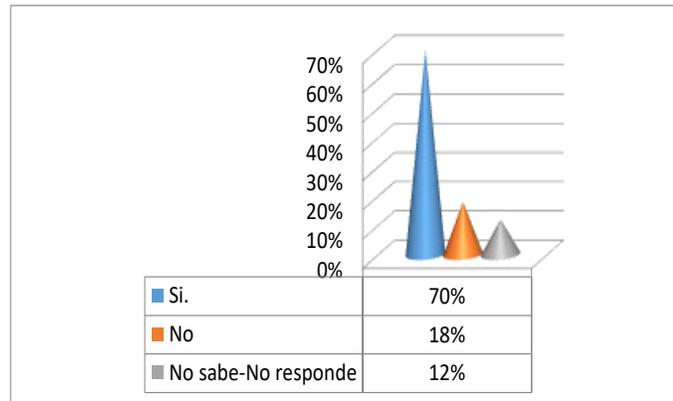


Interpretación

El cuadro No.1 reveló que el 71% de los colaboradores del sondeo reconocieron saber que el saneamiento registral consiste en reunir los documentos y hacer las diligencias necesarias para inscribir el bien en SUNARP, el 14% no estuvo de acuerdo y el 15% no sabía o no respondió. Resulta que coadyuva el tipo de estudio verificado.

2. ¿Está de acuerdo que el saneamiento registral depende de la situación física y legal del bien?

Cuadro No. 2

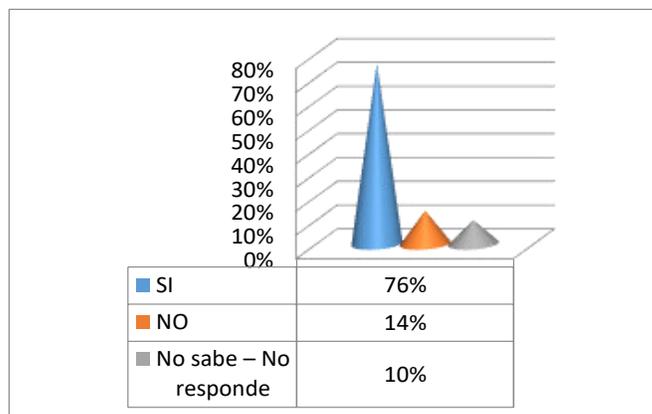


Interpretación

El cuadro No.2 revelo que el 70% de los colaboradores del sondeo manifestaron su acuerdo con que el saneamiento registral depende de la situación física y legal del bien, el 18% no estuvo de acuerdo y el 12% no sabía o no respondió. Resulta que coadyuva el tipo de estudio verificado.

3. ¿Concuerda Ud. que el saneamiento registral comprende la elaboración de planos del bien y el análisis de la transferencia de la propiedad y de las medidas cautelares que lo puedan afectar?

Cuadro No. 3

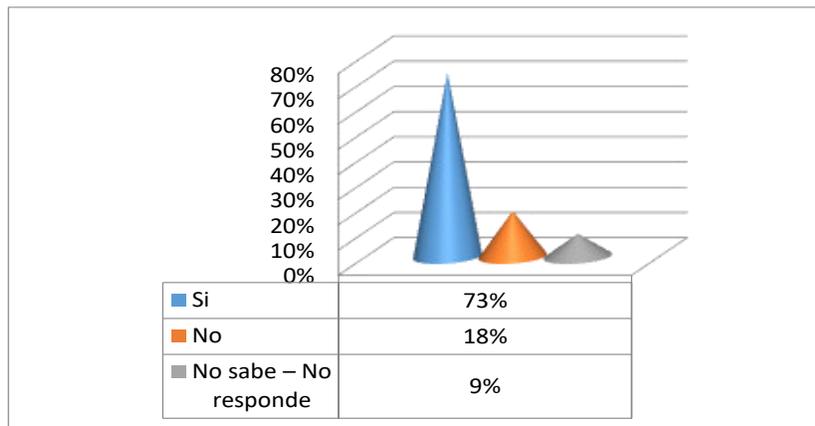


Interpretación

El cuadro No.3 reveló que el 76% de los colaboradores del sondeo concordaron con que el saneamiento registral comprende la elaboración de planos del bien y el análisis de la transferencia de la propiedad y de las medidas cautelares que lo puedan afectar, el 14% no concordó con ello y el 10% reconoció no sabía o no respondió. Resulta que coadyuva el tipo de estudio verificado.

4. ¿Conocía Ud. que los bienes situados en terrenos rústicos solo se pueden registrar luego de aprobarse la habilitación urbana?

Cuadro No. 4

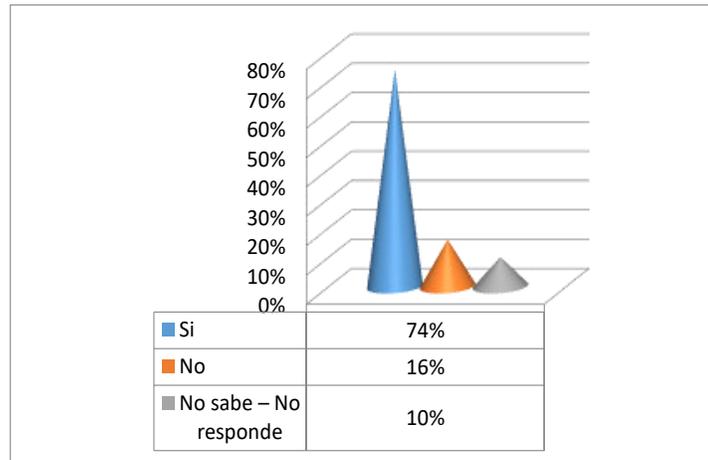


Interpretación

El cuadro No.4 revelo que el 73% de los colaboradores del sondeo convinieron en conocer que los bienes situados en terrenos rústicos solo se pueden registrar luego de aprobarse la habilitación urbana, el 18% manifestó que no conocer y el 9% no sabía o no respondió. Resulta que coadyuva el tipo de estudio verificado.

5. ¿Esta Ud. de acuerdo con que, para la habilitación urbana, también se requiere de saneamiento registral del terreno?

Cuadro No. 5

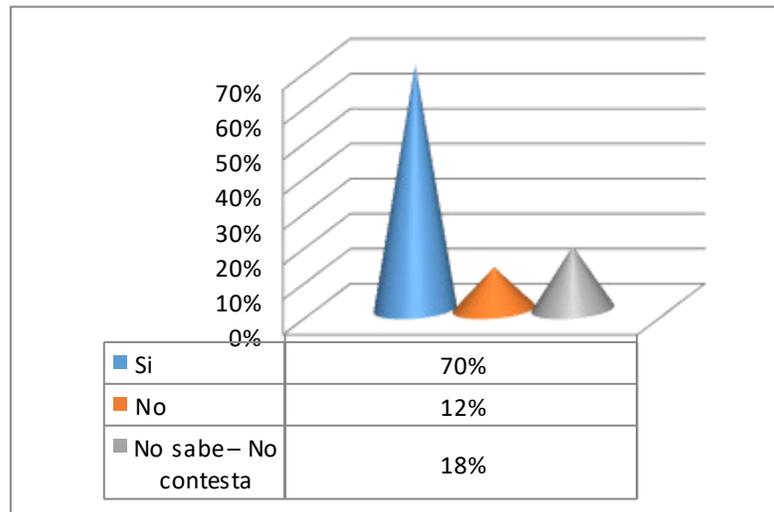


Interpretación

El cuadro No.5 revelo que el 74% de los colaboradores del sondeo manifestaron estar de acuerdo con que, para la habilitación urbana, también se requiere de saneamiento registral del terreno, el 16% no estuvo de acuerdo y el 10% no sabía o no respondió. Resulta que coadyuva el tipo de estudio verificado.

6. ¿Sabía Ud. que la conformidad de las construcciones realizadas en terrenos rústicos no se puede dar sin la habilitación urbana?

Cuadro No. 6

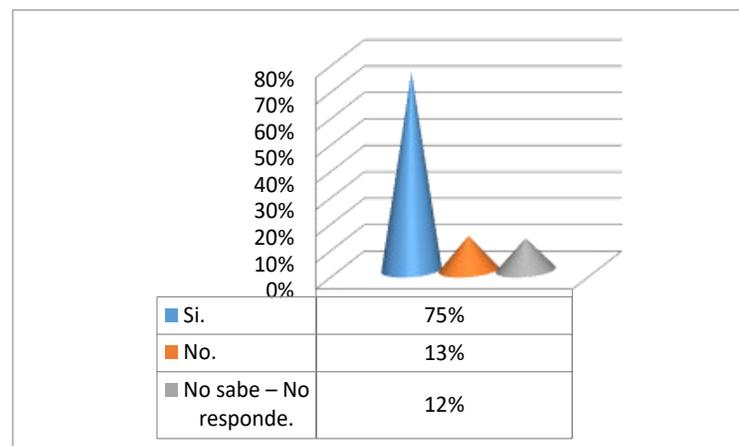


Interpretación

El cuadro No.6 revelo que el 70% de los colaboradores del sondeo manifestaron saber que, la conformidad de las construcciones realizadas en terrenos rústicos no se puede dar sin la habilitación urbana, el 12% no estuvo de acuerdo y el 18% no sabía o no respondió. Resulta que coadyuva el tipo de estudio verificado.

7. ¿Concuerda Ud. que por ser la propiedad un derecho absoluto no debe limitarse por otras las personas o el Estado?

Cuadro No. 7

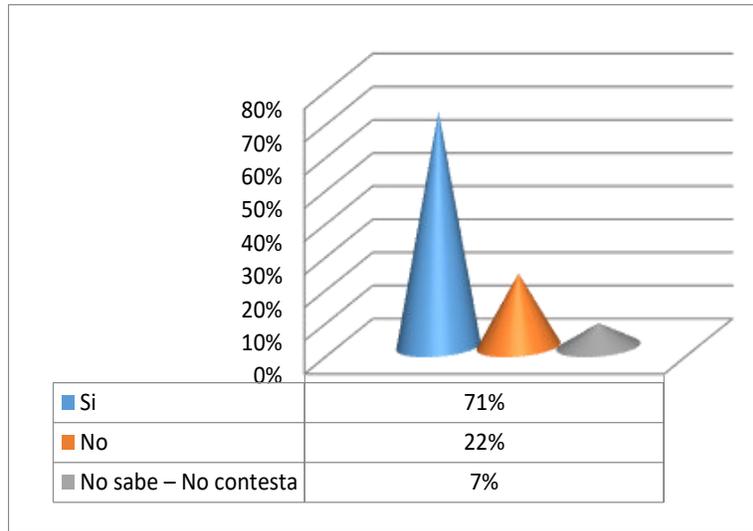


Interpretación

El cuadro No.7 reveló que el 75% de los colaboradores del sondeo concordaron con que, por ser la propiedad un derecho absoluto no debe limitarse por otras las personas o el Estado, el 13% no estuvo de acuerdo y el 12% no sabía o no respondió. Resulta que coadyuva el tipo de estudio verificado.

8. ¿Esta Ud. de acuerdo con que la propiedad se adquiere por el simple acuerdo de los contratantes?

Cuadro No. 8

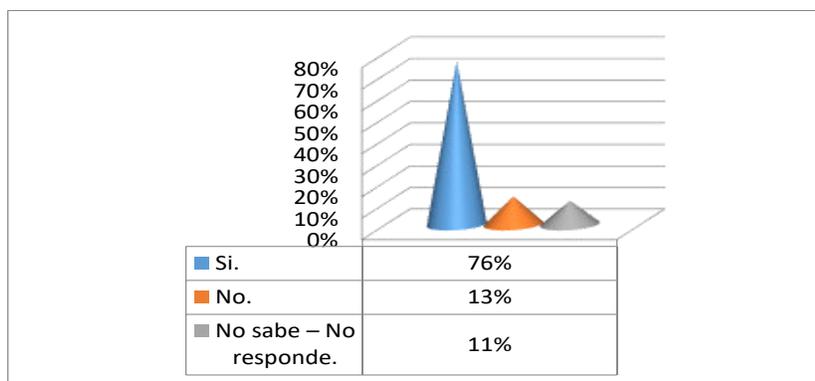


Interpretación

El cuadro No.8 revelo que el 71% de los colaboradores del sondeo estuvieron de acuerdo con que la propiedad se adquiere por el simple acuerdo de los contratantes, el 22% no estuvo de acuerdo y el 7% no sabía o no respondió. Resulta que coadyuva el tipo de estudio verificado.

9. ¿Esta Ud. de acuerdo el derecho de propiedad debe ser inscrito en la SUNARP?

Cuadro No. 9

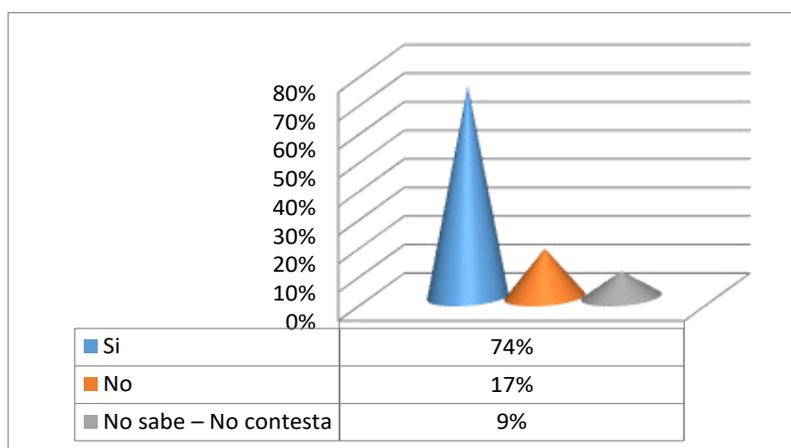


Interpretación

El cuadro No.9 revelo que el 76% de los colaboradores del sondeo estuvieron de acuerdo con que el derecho de propiedad debe ser inscrito en la SUNARP, el 13% no estuvo de acuerdo y el 11% no sabía o no respondió. Resulta que coadyuva el tipo de estudio verificado.

10. ¿Concuerda Ud., con que la inscripción de la propiedad genera seguridad jurídica para el propietario?

Cuadro No. 10

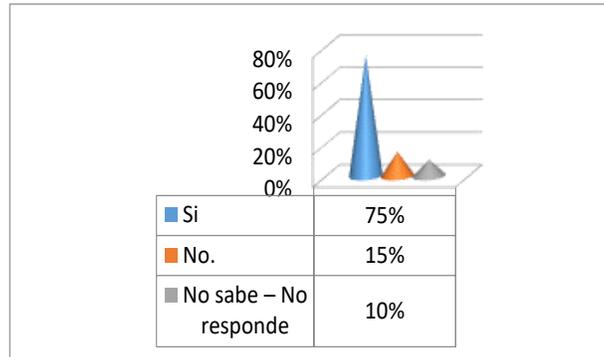


Interpretación

El cuadro No.10 revelo que el 74% de los colaboradores del sondeo concordaron con que la inscripción de la propiedad genera seguridad jurídica para el propietario, el 17% no estuvo de acuerdo y el 9% no sabía o no respondió. Resulta que coadyuva el tipo de estudio verificado.

11. ¿Conocía Ud. que el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de usar su bien?

Cuadro No.11

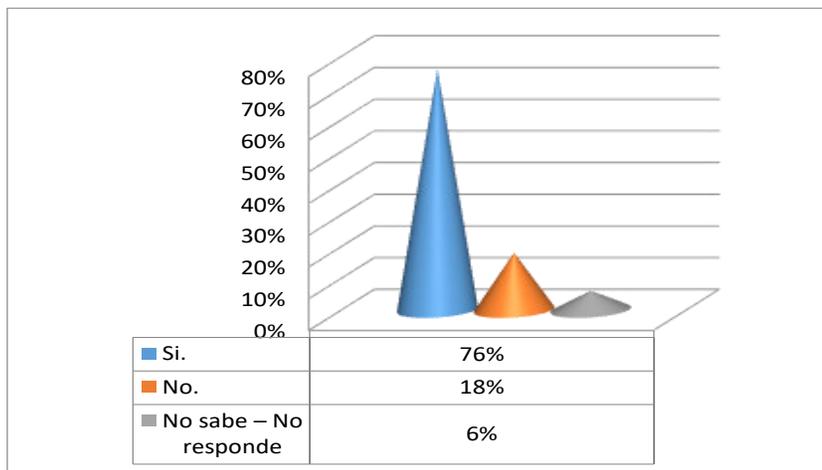


Interpretación

El cuadro No.11 revelo que el 75% de los colaboradores del sondeo convinieron en conocer que el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de usar su bien, el 15% no estuvo de acuerdo y el 10% no sabía o no respondió. Resulta que coadyuva el tipo de estudio verificado.

12. ¿Sabía Ud. que el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de usufructuar su bien?

Cuadro No. 12

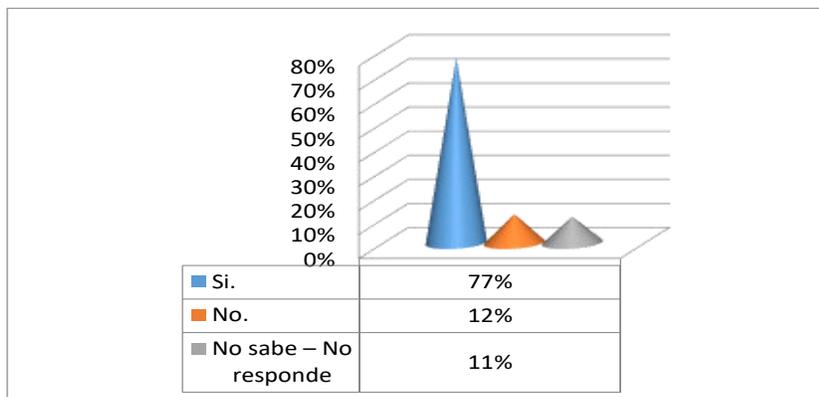


Interpretación

El cuadro No.12 revelo que el 76% de los colaboradores del sondeo convinieron en saber que el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de usufructuar su bien, el 18% no estuvo de acuerdo y el 6% no sabía o no respondió. Resulta que coadyuva el tipo de estudio verificado.

13. ¿Conocía Ud. que el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de disponer su bien?

Cuadro No. 13

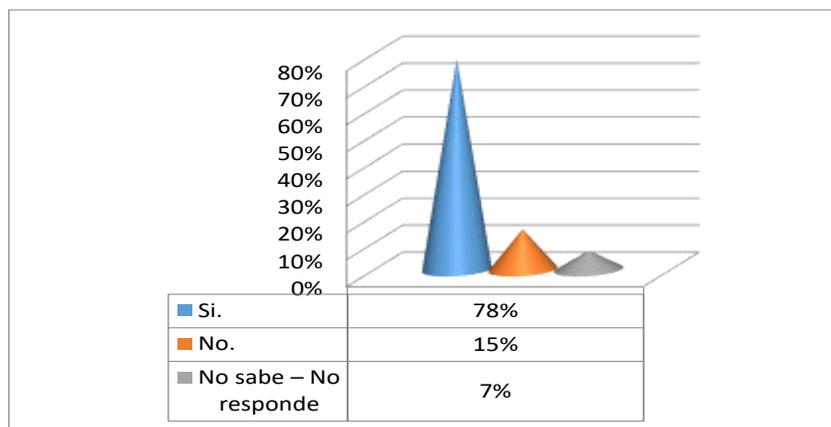


Interpretación

El cuadro No.13 revelo que el 77% de los colaboradores del sondeo aceptaron conocer que, el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de disponer su bien. el 12% no estuvo de acuerdo y el 11% no sabía o no respondió. Resulta que coadyuva el tipo de estudio verificado.

14. ¿Conocía Ud. que el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de reivindicar su bien cuando se le ha arrebatado?

Cuadro No. 14

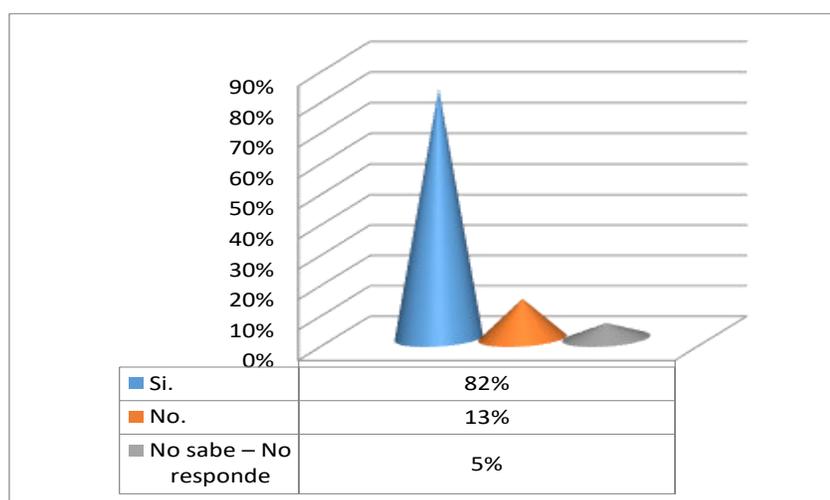


Interpretación

El cuadro No.14 revelo que el 78% de los colaboradores del sondeo aceptaron conocer que, el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de reivindicar su bien cuando se le ha arrebatado, el 12% no estuvo de acuerdo y el 11% no sabía o no respondió. Resulta que coadyuva el tipo de estudio verificado.

15. ¿Esta Ud. de acuerdo con que, el saneamiento registral de la propiedad de los bienes adquiridos en las asociaciones de propietarios del distrito de Carabayllo, ubicados en terrenos rústicos, se restringe porque solo se pueden inscribir en la SUNARP a través de habilitación urbana?

Cuadro No. 15



Interpretación

El cuadro No.15 revelo que el 82% de los colaboradores del sondeo estuvieron de acuerdo con que, el saneamiento registral de la propiedad de los bienes adquiridos en las asociaciones de propietarios del distrito de Carabayllo, ubicados en terrenos rústicos, se restringe porque solo se pueden inscribir en la SUNARP a través de habilitación urbana, el 13% no estuvo de acuerdo y el 5% no sabía o no respondió. Resulta que coadyuva el tipo de estudio verificado.

V: Discusión de resultados

5.1. De la contrastación de la hipótesis

En general, los resultados arrojados por los diversos métodos de contrastación empleados, llevaron a la aprobación de la hipótesis general y la desaprobación de la nula, lo cual sustentan el tipo de investigación evidenciado, así:

Estadística

A partir de los valores alcanzados para: la media de las variables: independiente = 81.71% y dependiente = 83% los cuales, evidencian un buen promedio para las variables, aunque superior para la variable dependiente; y, para la desviación típica (calcula la desviación de los valores respecto al valor promedio) de las variables: independiente = 3.42%, dependiente = 5,43%, los que evidencian, una alta concentración en los resultados conseguidos, pero, con una concentración superior para la variable dependiente. Sustenta el tipo de investigación verificado.

ANOVA

A partir de los valores alcanzados para: el estadístico F = 5.234%, el cual no es muy alto, pero resulta representativo para la predicción del modelo lineal. Y del valor de la significancia = sig. = 3.05% el cual contrastado con el valor del error admitido (5%), y conforme a los planteamientos estadísticos habitualmente aceptados, se aprobó la hipótesis de la investigadora y desaprobó la hipótesis nula. En otras palabras, se acepta el tipo de investigación efectuado en consideración a la muestra estimada

Coefficientes

A partir de los valores de: el Coeficiente de la variable dependiente = 77.15%. Lo cual indica el peso que tiene dicha variable sobre la variable independiente; del Coeficiente no estandarizado, de la variable dependiente = 53.20%, el cual resulta significativo, para el propósito de la investigación, de conformidad con las estipulaciones habitualmente aceptadas en la ciencia Estadística, y del Grado de significancia (Sig.) para las variables: dependiente = 3.25%, e independiente = 3.10%, atendiendo, a que son cifras más bajas que el error tolerado por la investigadora 5.00%, se aprueba la hipótesis general y se desaprueba la hipótesis nula.

5.2. De los resultados encuesta

A partir del cuadro No.1 se dedujo que el 71% de los colaboradores encuestados reconocieron saber que el saneamiento registral consiste en reunir los documentos y hacer las diligencias necesarias para inscribir el bien en SUNARP. Se ha imposibilitado comparar este logro, puesto que no se ubicaron investigaciones en las que se haya tratado. No obstante, se pondera conveniente.

A partir del cuadro No.2 se dedujo que el 70% de los colaboradores encuestados manifestaron su acuerdo con que el saneamiento registral depende de la situación física y legal del bien. Se ha imposibilitado comparar este logro, puesto que no se ubicaron investigaciones en las que se haya tratado. No obstante, se pondera conveniente.

A partir del cuadro No.3 se dedujo que el 76% de los colaboradores del sondeo concordaron con que el saneamiento registral comprende la elaboración de planos del bien y el análisis de la transferencia de la propiedad y de las medidas cautelares que lo puedan afectar. Se ha imposibilitado comparar este logro, puesto que no se ubicaron investigaciones en las que se haya tratado. No obstante, se pondera conveniente.

A partir del cuadro No. 4 se dedujo que el 73% de los colaboradores del sondeo convinieron en conocer que los bienes situados en terrenos rústicos solo se pueden registrar luego de aprobarse la habilitación urbana. Se ha imposibilitado comparar este logro, puesto que no se ubicaron investigaciones en las que se haya tratado. No obstante, se pondera conveniente.

A partir del cuadro No. 5 se dedujo que el 74% de los colaboradores del sondeo manifestaron estar de acuerdo con que, para la habilitación urbana, también se requiere de saneamiento registral del terreno. Se ha imposibilitado comparar este logro, puesto que no se ubicaron investigaciones en las que se haya tratado. No obstante, se pondera conveniente.

A partir del cuadro No. 6 se dedujo que el 70% de los colaboradores del sondeo manifestaron saber que, la conformidad de las construcciones realizadas en terrenos rústicos no se puede dar sin la habilitación urbana. Se ha imposibilitado comparar este logro, puesto que no se ubicaron investigaciones en las que se haya tratado. No obstante, se pondera conveniente.

A partir del cuadro No. 7 se dedujo que el 75% de los colaboradores del sondeo concordaron con que, por ser la propiedad un derecho absoluto no debe limitarse por otras las personas o el Estado. Se ha imposibilitado comparar este logro, puesto que no se ubicaron investigaciones en las que se haya tratado. No obstante, se pondera conveniente.

A partir del cuadro No. 8 se dedujo que el 71% de los colaboradores del sondeo estuvieron de acuerdo con que la propiedad se adquiere por el simple acuerdo de los contratantes. Se ha imposibilitado comparar este logro, puesto que no se ubicaron investigaciones en las que se haya tratado. No obstante, se pondera conveniente.

A partir del cuadro No. 9 se dedujo que el 76% de los colaboradores del sondeo estuvieron de acuerdo con que el derecho de propiedad debe ser inscrito en la SUNARP. Se ha imposibilitado comparar este logro, puesto que no se ubicaron investigaciones en las que se haya tratado. No obstante, se pondera conveniente.

A partir del cuadro No. 10 se dedujo que el 74% de los colaboradores del sondeo concordaron con que la inscripción de la propiedad genera seguridad jurídica para el propietario. Se ha imposibilitado comparar este logro, puesto que no se ubicaron investigaciones en las que se haya tratado. No obstante, se pondera conveniente.

A partir del cuadro No. 11 se dedujo que el 75% de los colaboradores del sondeo convinieron en conocer que el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de usar su bien. Se ha imposibilitado comparar este logro, puesto que no

se ubicaron investigaciones en las que se haya tratado. No obstante, se pondera conveniente

A partir del cuadro No. 12 se dedujo que el 76% de los colaboradores del sondeo convinieron en saber que el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de usufructuar su bien. Se ha imposibilitado comparar este logro, puesto que no se ubicaron investigaciones en las que se haya tratado. No obstante, se pondera conveniente

A partir del cuadro No. 13 se dedujo que el 77% de los colaboradores del sondeo aceptaron conocer que, el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de disponer su bien. Se ha imposibilitado comparar este logro, puesto que no se ubicaron investigaciones en las que se haya tratado. No obstante, se pondera conveniente

A partir del cuadro No. 14 se dedujo que el 78% de los colaboradores del sondeo aceptaron conocer que, el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de reivindicar su bien cuando se le ha arrebatado. Se ha imposibilitado comparar este logro, puesto que no se ubicaron investigaciones en las que se haya tratado. No obstante, se pondera conveniente.

A partir del cuadro No. 15 se dedujo que el 82% de los colaboradores del sondeo estuvieron de acuerdo con quede acuerdo con que, el saneamiento registral de la propiedad de los bienes adquiridos en las asociaciones de propietarios del distrito de Carabaylo, ubicados en terrenos rústicos, se restringe porque solo se pueden inscribir en la SUNARP a través de habilitación urbana. Se ha imposibilitado

comparar este logro, puesto que no se ubicaron investigaciones en las que se haya tratado. No obstante, se pondera conveniente

VI. Conclusión

Una vez concluida la investigación se estableció que:

Los terrenos adquiridos en las Asociaciones de Propietarios de Distrito de Carabayllo, no puede ser registrados a pesar de que, a través del proceso de saneamiento registral se ha decantado su situación física y legal, es decir se ha establecido su verdadera extensión, sus linderos, su ubicación exacta, sus medidas perimétricas, así como su situación legal a partir del estudio los títulos que se han archivado en el predio matriz; dado que la Ley ha previsto que por estar ubicados en terrenos rústicos, no pueden ser independizados, sino a través de la licencia de habitación urbana, pues, se pretende transformar esos terrenos de rústicos a urbanos conforme a los lineamientos de la Ley Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Sin embargo, esta circunstancia, constituye una restricción al saneamiento de estos terrenos, pues por las características físicas que presentan estos bienes, ya no pueden ser considerados como rústicos, dado que ya cuentan con: vías de acceso, cuentan con servicios públicos, tienen plenamente demarcadas las áreas que donaran para que se desarrollen actividades recreativas o de interés institucional o social y además en ellos no se desarrollan ningún tipo de actividades agrícolas.

Esta situación, formalmente imposibilita, asentar la verdadera situación física y jurídica del bien en el registro público, y a la vez da paso, a la realización de un proceso para obtener la licencia de habitación urbana ante la Municipalidad de Carabayllo, que afecta el ejercicio del derecho de propiedad de los compradores, pues solo pueden ejercer a plenitud su derecho, al finalizarse este procedimiento, que en la mayoría de los casos se

prolonga injustificadamente en el tiempo, en el caso de las Asociaciones estudiados por más de seis años, a pesar de haberse dispuesto realizar en ellas habilitación de oficio prevista en el artículo 24 de la Ley mencionada anteriormente; a causa del exceso de trabajo que argumentan tener, la costumbre que se ha arraigado, en los diversos funcionarios que intervienen en el trámite, de observar en donde no existe que observar, etc. con el propósito de retrasarlo y en algunas ocasiones de obtener beneficios, de parte de las personas a quienes les urge finiquitar este trámite, para finalmente independizar su bien, de manera que derecho quede registrado y esta forma contar con la seguridad de no poder ser despojados de él, o que en caso de que esto ocurra, tener la facultad de hacerlo valer plenamente a través de la reivindicación.

VII. Recomendaciones

Para superar la dificultad investigada se considera necesario modificar el artículo 4 numeral 9 de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (Congreso de la Republica, Ley N° 29090), asignando la competencia para la aprobación de la licencia de aprobar las licencias de habilitación urbana, a una entidad adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la cual puede ser descentralizada por Distritos, conformada por profesionales idóneos e independientes a las Municipalidades, a los que se les debe otorgar el acceso a al Registro Público de Propiedades, así como al Catastro distrital, ya que, la mora en el otorgamiento de la licencia de habilitación urbana, no se debe al procedimiento establecido legalmente sino, a la decidía, desinterés y corrupción que pululan en las Municipalidades.

VIII. Referencias

- Albaladejo, M. (2016) *Derecho civil T.III: Derecho de bienes*. 12^a ed. Madrid. España. Editorial: Edisofer. ISBN: 9788415276593
- Álvarez, J. (2015) *Derechos reales*. Lima. Perú. Editorial: Jurista. ISBN/ISSN: 9786124184581
- Alvárez, P. (2016) *El saneamiento físico legal en la formalización de la propiedad inmueble en la Región Junín, 2013*. Tesis Maestría. Universidad Nacional Hermilio Valdizán. Huánuco. Perú.
- Arias-Schreiber, M. (1998) *Exégesis del Código Civil Peruano 1984*, Tomo IV. Lima. Peru. Gaceta Juridica.
- Avendaño, J. (2000) El Derecho de Propiedad, El sistema Registral Peruano y la Reforma del Código Civil. En: *Folio Real, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*, I (2) Agosto, Palestra Editores, pp.101-110.
- Beltrán, A. (2001) *La posibilidad de reconocer un sistema de causa única de transferencia de propiedad inmobiliaria en el Código Civil de 1984*. Tesis maestría. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima.
- Bigio, J. (1991) La compraventa y la transmisión de propiedad, En: *Para Leer el Código Civil*. Lima. Perú. Fondo Editorial de la PUCP.
- Borda, A. (1997) *Manual de Derechos Reales* Vol. Cuarto. Buenos Aires. Argentina. Perrot

Bullard, A. (2003) *Sistemas de Transferencia de Propiedad*. En: *Derecho y Economía*. Lima. Perú. Palestra Editores.

Castañeda, J. (1973) *Los Derechos Reales*. 4° Ed. Tomo I. Lima. Perú. Talleres Gráficos P.L. Villanueva S.A.

Congreso de la República (11 de octubre de 2011) Modifica la Ley N° 28923 Régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos informales Ley N° 29802

Congreso de la República (11 de octubre de 2011) Modifica la Ley N° 28923 Régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos informales Ley N° 29802

Congreso de la República (19 de julio de 1999) Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. Ley 27157.

Congreso de la República (27 de mayo de 2003) Ley Orgánica de Municipalidades. Ley N° 27972.

Congreso de la República (28 de diciembre de 1998) Ley complementaria de promoción del acceso a la propiedad formal. LEY No. 27046

Congreso de la República (28 de diciembre de 2017) Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal. Ley N° 30711

Congreso de la República (7 de diciembre de 2006) Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos. Ley N° 28923

Cuadros, C. (1994). *Derechos Reales*. Segunda Edición Lima. Perú. Cultural Cuzco.

De La Puente y Lavalle, M. (2002). Perfeccionamiento de la transferencia de propiedad. *Folio Real* (7), 101-116.

De La Puente, M. (1995) El contrato con efectos reales. En: *Ius et Veritas*, V, (8) Asociación Civil Ius Et Veritas, Lima. Perú.

Díez-Picazo, L. (1983) *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid. España. Tecnos.

Espín, D. (1952) *Manual de Derecho Civil español*. Vol. II, Tomo I, Derechos Reales. Madrid. España. Editorial Revista de Derecho Privado.

Forno, H. (1993) El Contrato con Efectos Reales. *Ius Et Veritas*. Estudiantes de la facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, pp.77-87.

- Gonzáles, G. (1994). La idea de propiedad y sus limitaciones legales a su ejercicio en el Derecho Romano. Lima: *Revista Derecho y Sociedad* (8)
- Gonzales, G. (2002) *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima. Perú. Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2003) *Curso de derechos reales*. Primera Reimpresión. Lima. Perú. Jurista editor E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2010) *Derechos Reales*. Primera Reimpresión. Lima. Perú. Ed. San Marcos E.I.R.L.
- Gonzáles, L. (2007). *Derecho Civil Patrimonial: Derechos Reales*. Lima. Perú. Palestra Editores
- Gonzáles, N. (2012) *Derecho civil patrimonial: derechos reales*. Lima. Perú. Sociedad Peruana de Ciencias Jurídicas.
- Huerta, O. (s.f.) El derecho de propiedad en el saneamiento de predios. En *Manual de Procedimientos Registrales*. Lima. Perú. Gaceta Jurídica.
- Josserand, L. (2013) *Derecho civil: la propiedad y los otros derechos reales*. Tomo I, Volumen II. Buenos Aires-Argentina. Editorial Ediciones Jurídicas Europa América,
- Lafaille, H. (2013). *Tratado de los Derechos Reales*. Tomo III. Buenos Aires-Argentina. Editorial Depalma.

- Lasarte, C. (2012) *Principios de Derecho Civil: Derechos Reales*. Tercera Edición, Tomo IV y V. Madrid-España. Editorial Marcial Pons.
- Linares, J. (2010) *Análisis de la eficiencia del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria mediante registro en el Perú*. Arequipa: UNSA.
- Messineo, F. (2014) *Manual de derecho civil y comercial: derechos reales*. Tomo III; Buenos Aires-Argentina. Editorial Ejea
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (8 de junio de 2006)
Reglamento Nacional de Edificaciones. Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA
- Monteza, C. Y Arrieta, A. (2010) Temas de inversión inmobiliaria. Un caso de pago en dinero de aportes de habilitación urbana en el Derecho Urbanístico Peruano. *Revista Athina*, 8, (4), pp. 133-144. Lima, Perú.
- Osterling, F. (2007) *Las Obligaciones*, 8ª. Ed. Lima. Perú. Editora Jurídica Grijley.
- Osterling, F. y Castillo, M. (1999) La transferencia de Propiedad en el Perú, En: *Ius Et Praxis*, Universidad de Lima, (30)
- Peña Bernaldo, M. (2010) *Derechos Reales Derecho Hipotecario*. España. Centro de Estudios Hipotecarios.
- Pérez, A. (2018) Notas sobre la comunidad de bienes: reglas básicas y algunas cuestiones litigiosas. *Derecho PUCP, Revista facultad de Derecho*, junio-

noviembre, (80) pp. 239-2772 recuperado de
<http://www.scielo.org.pe/pdf/derecho/n80/a07n80.pdf>

Pérez, L. (2016) *Instructivo para elaboración de estudios de títulos predios rurales y urbanos*. Federación Nacional de Cafeteros de Colombia. Recuperado de
<https://federaciondecafeteros.org/static/banners/instructivojuridica.pdf>

Planiol, M. y Ripert, J. (1988). *Tratado Practico del Derecho Civil Francés*, Tomo III. Madrid. España. Civitas.

Presidente de la República (10 de febrero de 2009) Modifica la Ley N° 28687, Ley que regula la formalización de la propiedad informal. Ley N° 29320.

Presidente de la República (15 de marzo de 1996) Ley de promoción del acceso a la propiedad formal. Decreto Legislativo N° 803

Presidente de la Republica (27 de febrero de 2017) Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA

Ramírez, E. (2011) *Derechos reales y propiedad*. Primera edición. Lima. Perú. Editorial A.F.A. Editores Importadores S.A.

Romero, L. (1996) *Teoría General de las Obligaciones*. Lima, Perú: A&B Editores.

Salvador, C. (31 de marzo de 2016) *Saneamiento Físico legal*. [Mensaje en un blog]

Urbania. Recuperado de <http://urbania.pe/blog/asesoria-inmobiliaria/el-saneamiento-fisico-legal-de-predios-en-peru/>

Silva, E. (1970) *Acciones, actos y contratos sobre cuota, el problema jurídico y práctico de las acciones y derechos*. Chile: Editorial Jurídica de Chile.

Torres, M. (1991) La transferencia de propiedad de los bienes muebles incorporales en el código civil. *Derecho PUCP*, (45), pp. 159-175. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6161>

Tribunal Constitucional (11 de noviembre de 2003) Pleno Jurisdiccional. Sentencia 0008-2003-AI/TC.

Tribunal Constitucional (20 de marzo de 2009) Sentencia Exp. N.º 05614-2007-PA/TC LIMA

Tribunal Registral (14 de mayo de 2013) Resolución N° 810-2013-SUNARP-TR-L. Lima

Valdez, A. (2003). *Código Civil comentado - Por los cien mejores especialistas*. Vol. I. Lima, Perú. Gaceta Jurídica

Vásquez, A. (2011) *Derechos Reales*. 4º Ed. Lima. Perú. Editorial San Marcos

Velásquez, L. (2014) *Bienes*. Séptima Edición, Bogotá-Colombia. Editorial Temis

Vidal, R. (s.f.). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho Civil Peruano*. Recuperado de

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECCHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECCHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Wolff, M. (1970) *Tratado de Derecho Civil*. 3° Ed. Barcelona. España. Bosch.

IX Anexos:

Anexo No. 1: Matriz de consistencia

“Restricciones al saneamiento registral de terrenos adquiridos en las Asociaciones de Propietarios de Lima Norte”

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	METODOLOGIA
<p>PROBLEMA GENERAL:</p> <p>¿Cuál es el motivo para que se restrinja el saneamiento registral de la propiedad sobre los terrenos adquiridos en las asociaciones de propietarios del distrito de Carabaylo?</p> <p>PROBLEMAS ESPECÍFICO:</p> <p>¿Por qué razón la ubicación de los terrenos adquiridos en las asociaciones de propietarios del distrito de Carabaylo en terrenos rústicos restringe el saneamiento registral de la propiedad sobre ellos?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL:</p> <p>Establecer el motivo por el que se restringe el saneamiento registral de la propiedad sobre los terrenos adquiridos en las Asociaciones de propietarios del Distrito de Carabaylo.</p> <p>OBJETIVO ESPECÍFICO:</p> <p>Exponer la razón por la cual la ubicación de los terrenos adquiridos en las Asociaciones de Propietarios del Distrito de Carabaylo en terrenos rústicos restringe el saneamiento registral de la propiedad sobre ellos.</p>	<p>HIPOTESIS GENERAL:</p> <p>El saneamiento registral de la propiedad sobre los terrenos adquiridos en las Asociaciones de propietarios del Distrito de Carabaylo, se ve restringido por su ubicación en terrenos rústicos.</p> <p>HIPOTESIS SECUNDARIA:</p> <p>El saneamiento registral de la propiedad de los bienes adquiridos en las asociaciones de propietarios del distrito de Carabaylo, que se encuentran ubicados en terrenos rústicos, se restringe porque solo se pueden inscribir (inmatricularse) en la SUNARP a través de habilitación urbana.</p>	<p>Enfoque investigación: cualitativo</p> <p>Tipo de investigación: básico aplicativo.</p> <p>Nivel de investigación: descriptivo-explicativo.</p> <p>Diseño de investigación: De diseño no experimental, descriptivo, correlacional-causal.</p> <p>Población: 140 individuos</p> <p>Muestra 103 individuos</p> <p>Instrumentos: guías de análisis documental, fichas bibliográficas y cuestionario.</p> <p>Procedimientos: Exegético, Teleológico, Sistemático e histórico.</p> <p>Análisis de Datos: La indagación, el análisis documental, la Conciliación de información y la tabulación</p>

Anexo No. 2: Instrumento: Encuesta

Ficha técnica del instrumento a utilizar

- INVESTIGACIÓN TITULADA: **“RESTRICCIONES AL SANEAMIENTO REGISTRAL DE TERRENOS ADQUIRIDOS EN LAS ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS DE LIMA NORTE”**
- INVESTIGADORA: JULCA CUCHO FABIOLA
- ENTIDAD ACADÉMICA: UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
- NIVEL ACADÉMICO: MAESTRIA
- ESPECIALIDAD: DERECHO CIVIL Y COMERCIAL
- MARGEN DE ERROR ASUMIDO: 5%
- No. DE ENCUESTADOS: 103
- LUGAR DE APLICACIÓN: DISTRITO DE CARABAYLLO
- TEMAS A EVALUAR: SANEAMIENTO REGISTRAL y DERECHO DE PROPIEDAD
- TIPO DE PREGUNTAS: CERRADAS
- NÚMERO DE PREGUNTAS: 16

Cuestionario empleado

No.	PREGUNTAS SOBRE SANEAMIENTO REGISTRAL	SI	NO	N/R	N/R
01	¿Sabía Ud. que el saneamiento registral consiste en reunir los documentos y hacer las diligencias necesarias para inscribir el bien en SUNARP?				
02	¿Está de acuerdo que el saneamiento registral depende de la situación física y legal del bien?				
03	¿Concuera Ud. que el saneamiento registral comprende la elaboración de planos del bien y el análisis de la transferencia de la propiedad y de las medidas cautelares que lo puedan afectar?				
04	¿Conocía Ud. que los bienes situados en terrenos rústicos solo se pueden registrar luego de aprobarse la habilitación urbana?				
05	¿Esta Ud. de acuerdo con que, para la habilitación urbana, también se requiere de saneamiento registral del terreno?				
06	¿Sabía Ud. que la conformidad de las construcciones realizadas en terrenos rústicos no se puede dar sin la habilitación urbana?				
PREGUNTAS SOBRE DERECHO DE PROPIEDAD					
07	¿Concuera Ud. que por ser la propiedad un derecho absoluto no debe limitarse por otras las personas o el Estado?				
08	¿Esta Ud. de acuerdo con que la propiedad se adquiere por el simple acuerdo de los contratantes?				

09	¿Esta Ud. de acuerdo el derecho de propiedad debe ser inscrito en la SUNARP?				
10	¿Concuerta Ud., con que la inscripción de la propiedad genera seguridad jurídica para el propietario?				
11	¿Conocía Ud. que el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de usar su bien?				
12	¿Sabía Ud. que el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de usufructuar su bien?				
13	¿Conocía Ud. que el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de disponer su bien?				
14	¿Conocía Ud. que el Derecho de Propiedad otorga al propietario la facultad de reivindicar su bien cuando se le ha arrebatado?				
15	¿Esta Ud. de acuerdo con que, el saneamiento registral de la propiedad de los bienes adquiridos en las asociaciones de propietarios del distrito de Carabayllo, ubicados en terrenos rústicos, se restringe porque solo se pueden inscribir en la SUNARP a través de habilitación urbana?				
16	¿Esta Ud. de acuerdo con que, la exigencia de la habilitación urbana para la conformidad de las construcciones realizadas en los bienes adquiridos en las asociaciones de propietarios del Distrito de Carabayllo, restringe el saneamiento registral de la propiedad sobre ellos, porque impone un trámite adicional para su legalización?				

Anexo No. 3: Validación del instrumento por experto

Luego de examinado el instrumento empleado en la investigación titulada “**RESTRICCIONES AL SANEAMIENTO REGISTRAL DE TERRENOS ADQUIRIDOS EN LAS ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS DE LIMA NORTE**”, presento la siguiente evaluación:

Ítem	Interrogante	50	60	70	80	90	100
1	¿En qué porcentaje se logrará contrastar la hipótesis?				X		
2	¿En qué porcentaje las preguntas se refirieren a las variables, e indicadores de la investigación?					X	
3	¿En qué porcentaje los interrogantes permitirán lograr el objetivo general de la investigación?				X		
4	¿En qué porcentaje, las preguntas son de fácil comprensión?					X	
5	¿Qué porcentaje de preguntas siguen una secuencia lógica?					X	
6	¿En qué porcentaje se obtendrán datos similares con esta prueba aplicándolo en otras muestras?					X	

DR. EFRAIN JAIME GUARDIA HUAMANI

Docente de la Universidad Nacional Federico Villarreal- Lima – Perú.

Anexo No. 4: Confiabilidad del instrumento determinada por experto

Se ha determinado la confiabilidad del instrumento que se utilizará en este trabajo titulado **“RESTRICCIONES AL SANEAMIENTO REGISTRAL DE TERRENOS ADQUIRIDOS EN LAS ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS DE LIMA NORTE”** por cuanto es factible de reproducción por otros investigadores o la aplicación a otras entidades similares.

Es decir, los resultados obtenidos con el instrumento en una determinada ocasión, bajo ciertas condiciones, serán similares si se volviera a medir el mismo rasgo en condiciones idénticas. Este aspecto de la razonable exactitud con que el instrumento mide lo que se ha pretendido medir es lo que se denomina la confiabilidad del instrumento.

En este sentido, el término confiabilidad del instrumento es equivalente a los de estabilidad y predictibilidad de los resultados que se lograrán. Esta es la acepción generalmente aceptada por los investigadores, lo cual es posible de lograr en este trabajo de investigación.

Otra manera de aproximarse a la confiabilidad del instrumento es preguntarse: ¿Hasta dónde los resultados obtenidos con el instrumento constituyen la medida verdadera de las variables que se pretenden medir? Esta acepción del término confiabilidad del instrumento es sinónimo de seguridad; la misma que es factible de lograr con el instrumento a utilizar en este trabajo de investigación.

Existe una tercera posibilidad de enfocar la confiabilidad de un instrumento; ella responde a la siguiente cuestión: ¿cuánto error está implícito en la medición de un instrumento? Se entiende que un instrumento es menos confiable en la medida que hay un mayor margen de error implícito en la medición. De acuerdo con esto, la confiabilidad puede ser definida como la ausencia

relativa de error de medición en el instrumento; es decir, en este contexto, el término confiabilidad es sinónimo de precisión. En este trabajo se ha establecido un margen de error del 5% que es un porcentaje generalmente aceptado por los investigadores; lo que le da un nivel razonable de precisión al instrumento.

La confiabilidad del instrumento también puede ser enfocada como el grado de homogeneidad de los ítems del instrumento en relación con las variables. Es lo que se denomina la confiabilidad de consistencia interna u homogeneidad. En este trabajo de tiene un alto grado de homogeneidad.

Determinada la confiabilidad del instrumento por:

DR. EFRAIN JAIME GUARDIA HUAMANI

Docente de la Universidad Nacional Federico Villarreal- Lima – Perú.