



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

RELACIÓN ENTRE EL ACCESO A LA PROPIEDAD PREDIAL INFORMAL Y LOS  
CONFLICTOS DE POSESIÓN EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LIMA  
ESTE, 2024

**Línea de investigación:**  
**Procesos jurídicos y resolución de conflictos**  
Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

**Autora**

Jayo Cantoral, Vania Jhinett

**Asesor**

Vigil Farias, José

ORCID: 0000-0002-2657-4323

**Jurado**

Gonzáles Loli, Martha Rocío

Sarmiento Albacetti, Gladys

Mocoso Torres, Victor Juber

**Lima - Perú**

**2025**



INFORME DE ORIGINALIDAD

28%

INDICE DE SIMILITUD

20%

FUENTES DE INTERNET

6%

PUBLICACIONES

20%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal Trabajo del estudiante	10%
2	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	3%
3	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
4	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%
5	repositorio.unica.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
7	repository.unad.edu.co Fuente de Internet	1%
8	renati.sunedu.gob.pe Fuente de Internet	<1%
9	www.coursehero.com Fuente de Internet	<1%
10	repositorio.continental.edu.pe Fuente de Internet	<1%
11	larepublica.pe Fuente de Internet	<1%
12	Submitted to Universidad Andina del Cusco Trabajo del estudiante	<1%



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

**RELACIÓN ENTRE EL ACCESO A LA PROPIEDAD PREDIAL INFORMAL Y  
LOS CONFLICTOS DE POSESIÓN EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE**

**LIMA ESTE, 2024**

**Línea de investigación:**

Procesos Jurídicos y Resolución de Conflictos

**Tesis para optar el Título Profesional de**

Abogado

**Autora:**

Jayo Cantoral, Vania Jhinett

**Asesor:**

Vigil Farias, José

Orcid: 0000-0002-2657-4323

**Jurado:**

Gonzáles Loli, Martha Rocío

Sarmiento Albacetti, Gladys

Mocoso Torres, Victor Juber

**Lima-Perú**

**2025**

## ÍNDICE

Resumen.....	vii
Abstract.....	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. Descripción y formulación del problema.....	3
1.1.1. Descripción del Problema.....	3
1.1.2. Formulación del Problema.....	4
<i>1.1.2.1. Problema General</i> .....	4
<i>1.1.2.1. Problemas Específicos</i> .....	4
1.2. Antecedentes.....	5
<i>1.2.1. Antecedentes nacionales</i> .....	5
<i>1.2.2. Antecedentes internacionales</i> .....	6
1.3. Objetivos de la investigación.....	8
<i>1.3.1. Objetivo General</i> .....	8
<i>1.3.2. Objetivos Específicos</i> .....	8
1.4. Justificación de la Investigación.....	9
<i>1.4.1. Justificación teórica</i> .....	9
<i>1.4.2. Justificación práctica</i> .....	9
<i>1.4.3. Justificación metodológica</i> .....	10
1.5. Hipotesis.....	10
<i>1.5.1. Hipótesis General</i> .....	10
<i>1.5.2. Hipótesis Específicas</i> .....	10
II. MARCO TEÓRICO.....	12
2.1. Bases Teóricas.....	12
2.1.1. Análisis jurídico del derecho de propiedad.....	12

2.1.2. Implicancias jurídicas de la posesión.....	14
2.1.3. Conflictos jurídicos de la posesión .....	17
2.1.4. La informalidad predial como causa estructural de los conflictos de posesión ....	25
2.1.5. Evaluación del rol del Estado y los programas de formalización .....	28
2.1.6. Impacto de la inseguridad jurídica sobre el desarrollo urbano .....	30
2.1.7. Impacto social y económico de la informalidad predial .....	32
2.2. Marco Conceptual .....	36
III. MÉTODO.....	39
3.1. Tipo de investigación .....	39
3.2. Ámbito temporal y espacial.....	40
3.2.1. Ámbito temporal .....	40
3.2.2. Ámbito espacial .....	40
3.3. Variables .....	41
3.4. Población y muestra .....	43
3.4.1. Población .....	43
3.4.2. Muestra .....	43
3.5. Instrumentos .....	44
3.6. Procedimientos .....	45
3.7. Análisis de datos .....	45
3.8. Consideraciones éticas .....	51
IV. RESULTADOS.....	52
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....	66
VI. CONCLUSIONES .....	68
VII. RECOMENDACIONES.....	70
VIII. REFERENCIAS .....	72

IX. ANEXOS .....	76
Anexo A: Matriz de consistencia .....	76
Anexo B: Instrumento de recolección de datos.....	80
Anexo C: Validación y confiabilidad del instrumento .....	83
Anexo D: Validación del instrumento.....	84
Anexo E: Alfa de crombach .....	90

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Operacionalización de variables .....	41
Tabla 2. Muestra de la investigación.....	44
Tabla 3. Preguntas vinculadas a la encuesta .....	46
Tabla 4. Niveles para Escala de Likert.....	50
Tabla 5. El acceso informal a la propiedad predial respecto a conflictos de posesión.....	52
Tabla 6. El nivel de informalidad de tenencia de tierras urbanas y la inseguridad jurídica.....	53
Tabla 7. La legislación respecto al reconocimiento legal de la posesión informal .....	55
Tabla 8. El marco normativo respecto a la tenencia de tierras urbanas .....	56
Tabla 9. Los procedimientos legales respecto a las posesiones informales .....	57
Tabla 10. La normativa predial respecto a los conflictos de interpretación.....	59
Tabla 11. Los factores sociales, económicos y jurídico respecto a la posesión en asentamientos humanos .....	60
Tabla 12. La pobreza y la necesidad habitacional respecto a la ocupación informal.....	61
Tabla 13. La falta de títulos de propiedad respecto a la recurrente disputas sobre posesión ...	63
Tabla 14. Los mecanismos eficaces respecto los prediales.....	64

**ÍNDICE DE FIGURAS**

Figura 1. El acceso informal a la propiedad predial respecto a conflictos de posesión .....	53
Figura 2. El nivel de informalidad de tenencia de tierras urbanas y la inseguridad jurídica....	54
Figura 3. La legislación respecto al reconocimiento legal de la posesión informal .....	55
Figura 4. El marco normativo respecto a la tenencia de tierras urbanas .....	56
Figura 5. Los procedimientos legales respecto a las posesiones informales .....	58
Figura 6. La normativa predial respecto a los conflictos de interpretación.....	59
Figura 7. Los factores sociales, económicos y jurídico respecto a la posesión en asentamientos humanos .....	60
Figura 8. La pobreza y la necesidad habitacional respecto a la ocupación informal .....	62
Figura 9. La falta de títulos de propiedad respecto a la recurrente disputas sobre posesión...	63
Figura 10. Los mecanismos eficaces respecto los prediales.....	64

## RESUMEN

**Objetivo:** Analizar la relación entre el acceso informal a la propiedad predial y los conflictos de posesión en los asentamientos humanos de Lima Este durante el año 2024. **Método:** La investigación se construye a partir de un método cuantitativo, con un nivel descriptivo-correlacional. Se utilizará como técnica de investigación la encuesta con el instrumento del cuestionario a fin de recoger información directa de una población específica de forma sistemática y estructurada. **Resultados:** Una relación clara entre la informalidad predial y los conflictos de posesión, vinculada a la falta de seguridad jurídica y vacíos normativos. **Conclusiones:** La informalidad en la propiedad predial contribuye directamente a los conflictos de posesión en Lima Este. Esta problemática, de origen legal, social y económico, requiere soluciones integrales y coordinadas.

*Palabras clave:* derecho de propiedad, propiedad predial informal, conflictos de posesión, informalidad urbana.

## ABSTRACT

**Objective:** To analyze the relationship between informal access to land ownership and possession conflicts in human settlements in East Lima during 2024. **Method:** The research is based on a quantitative method, with a descriptive-correlational level. A survey with a questionnaire will be used as a research technique to collect direct information from a specific population in a systematic and structured manner. **Results:** A clear relationship is found between informal land ownership and possession conflicts, linked to a lack of legal security and regulatory gaps. **Conclusions:** Informal land ownership directly contributes to land ownership conflicts in East Lima. This problem, with legal, social, and economic origins, requires comprehensive and coordinated solution.

*Keywords:* property rights, informal land ownership, possession conflicts, urban informality.

## I. INTRODUCCIÓN

El crecimiento urbano acelerado y la presión demográfica en las grandes ciudades del Perú, especialmente en Lima Metropolitana, han originado una expansión territorial marcada por la informalidad. En este escenario, Lima Este se ha convertido en una de las zonas más representativas del fenómeno, caracterizado por asentamientos humanos surgidos al margen del ordenamiento legal, debido a la incapacidad del Estado para proveer soluciones habitacionales suficientes y accesibles. En consecuencia, amplios sectores de la población han optado por ocupar terrenos de manera informal como única alternativa para acceder a un espacio donde vivir, dando lugar a una forma paralela y no institucionalizada de ocupación del suelo urbano.

La informalidad en el acceso a la propiedad predial implica la posesión de inmuebles sin la debida acreditación legal, sin inscripción registral ni cumplimiento de los procedimientos establecidos por la legislación vigente. Esta modalidad no es un fenómeno esporádico ni marginal; responde, más bien, a condiciones estructurales que empujan a los ciudadanos a buscar soluciones extralegales para satisfacer su necesidad básica de vivienda. En este proceso, la organización social, la autogestión comunitaria y, en ciertos casos, la tolerancia institucional, han jugado un papel crucial. Sin embargo, esta informalidad ha generado escenarios de alta conflictividad, debido a la superposición de intereses, la ambigüedad en la titularidad de los predios y la inexistencia de garantías legales claras para los ocupantes.

Los conflictos de posesión se presentan como una consecuencia directa de esta realidad. En Lima Este, estos conflictos adoptan diversas formas: disputas entre posesionarios, enfrentamientos con supuestos propietarios legales, conflictos con el Estado como titular o administrador de terrenos, e incluso luchas internas dentro de las propias comunidades organizadas. Esta situación ha derivado en episodios de violencia, desalojos extrajudiciales, demandas judiciales de recuperación de posesión y procesos administrativos sin resolución

definitiva. Más allá del plano legal, estos conflictos también comprometen derechos fundamentales, como el acceso a la vivienda, la seguridad personal y el respeto al debido proceso.

Uno de los aspectos más críticos de esta problemática radica en la debilidad del sistema jurídico para brindar seguridad en la tenencia de la tierra. La inexistencia de títulos formales, la presencia de registros públicos desactualizados o contradictorios, así como la limitada capacidad institucional para fiscalizar y ordenar el uso del suelo, han fomentado una situación de incertidumbre legal. Esta falta de seguridad jurídica no solo genera vulnerabilidad para los ocupantes, sino que también limita al Estado en su rol de regulador, promotor del desarrollo urbano y garante de derechos.

Además, el marco legal sobre propiedad predial y formalización urbana presenta múltiples limitaciones. La fragmentación normativa, la coexistencia de normas con enfoques desarticulados y la carencia de una política integral que articule a los distintos niveles de gobierno —nacional, regional y local— dificultan la implementación efectiva de programas de formalización. Como resultado, tanto los ocupantes informales que buscan regularizar su situación, como los propietarios que desean hacer valer sus derechos, enfrentan serios obstáculos legales y administrativos que perpetúan la informalidad y la disputa territorial.

Desde un enfoque socio- jurídico, es necesario reconocer que los conflictos de posesión en estos contextos no responden únicamente a causas legales, sino también a una combinación de factores sociales y económicos. Entre ellos destacan la falta de alternativas habitacionales formales, la pobreza, la exclusión del mercado inmobiliario, la débil organización vecinal y la falta de acceso a información legal y técnica. Esta interacción de causas complejas produce un entorno donde la informalidad se convierte en la norma, y el conflicto, en un componente habitual del proceso de apropiación del suelo.

Frente a esta compleja realidad, la presente investigación tiene como propósito analizar la vinculación entre el acceso informal a la propiedad predial y la ocurrencia de conflictos de posesión en los asentamientos humanos de Lima Este durante el año 2024. El objetivo es identificar los principales elementos jurídicos, institucionales y sociales que permiten comprender cómo la informalidad en la tenencia del suelo contribuye a la proliferación de disputas, y qué mecanismos existen —o deberían fortalecerse— para mitigar esta situación desde una perspectiva jurídica y de política pública.

El trabajo se sitúa en el ámbito del Derecho Civil patrimonial, en particular en lo relativo a la posesión, propiedad y sus implicancias jurídicas. Se aborda el tema desde un enfoque multidisciplinario, integrando conocimientos jurídicos con elementos de análisis urbano, social y económico, lo que permite una comprensión más profunda del problema. Asimismo, se hará uso de fuentes normativas, jurisprudencia nacional, doctrina especializada y estudios empíricos aplicables a la realidad de Lima Este.

Finalmente, es importante señalar que comprender esta relación resulta fundamental para proponer estrategias efectivas de intervención estatal, mejorar la seguridad jurídica en los asentamientos humanos y garantizar el acceso equitativo y sostenible al derecho de propiedad. En este sentido, esta investigación pretende ser un aporte significativo al debate académico y a la formulación de políticas públicas que aborden de manera estructural y justa los problemas asociados a la informalidad del suelo y la conflictividad social en contextos urbanos vulnerables del Perú.

## **1.1. Descripción y formulación del problema**

### ***1.1.1. Descripción del problema***

La expansión urbana en Lima Este ha estado marcada por un modelo de crecimiento informal, donde miles de familias han accedido a lotes sin cumplir con los procedimientos

legales establecidos para la adquisición de propiedad predial. Esta informalidad suele estar motivada por la falta de acceso a vivienda formal, la precariedad económica, y la insuficiente planificación urbana por parte del Estado. Como consecuencia, los asentamientos humanos proliferan en zonas periféricas, muchas veces sin contar con documentación válida que acredite la titularidad del terreno.

En este contexto, los conflictos de posesión se han vuelto una constante. Estos conflictos pueden manifestarse en disputas entre poseionarios antiguos y nuevos, desalojos informales, venta múltiple de un mismo lote, ocupación de áreas destinadas a servicios públicos, o incluso enfrentamientos entre organizaciones vecinales. La carencia de títulos de propiedad reconocidos legalmente impide que los moradores puedan ejercer plenamente sus derechos, lo cual perpetúa la inseguridad jurídica y obstaculiza la consolidación urbana.

Además, la débil presencia institucional en la etapa inicial de formación de estos asentamientos permite que la posesión se rija por normas informales, muchas veces impuestas por dirigentes locales o asociaciones que carecen de competencia legal. Esta situación dificulta la intervención del Estado y retrasa los procesos de regularización.

Así, el problema no se limita a la informalidad en sí misma, sino a las consecuencias que esta genera en la convivencia vecinal, el orden público y el desarrollo sostenible del territorio. El análisis de esta relación resulta crucial para proponer políticas más efectivas de formalización predial y resolución de conflictos en contextos urbanos vulnerables.

### ***1.1.2. Formulación del problema***

#### **1.1.2.1. Problema General**

¿Cuál es la relación entre el acceso informal a la propiedad predial y los conflictos de posesión en los asentamientos humanos de Lima Este durante el año 2024?

#### **1.1.2.2. Problemas específicos**

- ¿Cuáles son los vacíos o contradicciones normativas que contribuyen a la incertidumbre legal del acceso informal a la propiedad predial?
- ¿Qué factores sociales, económicos y jurídicos inciden en la aparición de conflictos de posesión en estos asentamientos?

## **1.2. Antecedentes**

### ***1.2.1. Antecedentes nacionales***

Domínguez (2020) realizó una investigación titulada “Conflictos territoriales por la producción del espacio urbano en la periferia de Cali entre 2000 y 2018” en la universidad Flacso en Ecuador. La investigación aborda los conflictos territoriales surgidos a raíz de la producción del espacio urbano en una zona específica de la ciudad. A través de un análisis sistemático, se examinan las tensiones entre el municipio, el sector inmobiliario y los habitantes de asentamientos informales, especialmente a partir del momento en que las áreas periurbanas, inicialmente urbanizadas de manera informal, comienzan a ser objeto de interés del mercado inmobiliario formal. El estudio pone énfasis en cómo estos conflictos se han manifestado en distintos momentos históricos, entre los años 2000 y 2018. En este contexto, se observa que, a medida que las inmobiliarias y las autoridades municipales intervienen en los espacios periféricos, se generan disputas por el control y uso del territorio. Ante esta situación, los habitantes se ven en la necesidad de desarrollar nuevas estrategias que les permitan resistir o adaptarse frente a las acciones del mercado y del Estado sobre sus territorios.

Serna (2022) realizó una investigación titulada “Análisis de los procesos de titulación de predios públicos ocupados ilegalmente con viviendas de interés social en el municipio de Sopetrán, Antioquia (2019-2020)” en la Universidad Nacional Abierta y a Distancia, UNAD, Medellín. La investigación tuvo como objetivo analizar la gestión que realizan la alcaldía de Sopetrán, Antioquia, y la Superintendencia de Notariado y Registro para la titulación de predios

públicos ocupados ilegalmente con viviendas de interés social en el municipio de Sopetrán, Antioquia, en los años 2019 y 2020 (actual administración), para identificar cómo influyen las acciones de estas entidades en la generación de territorios equitativos, incluyentes y sostenibles. La investigación empleó una metodología mixta de tipo descriptivo, recopilando datos cualitativos a través de encuestas a familias y entrevistas a expertos, mientras que la información cuantitativa se obtiene mediante el análisis de las funciones y acciones desarrolladas por la Alcaldía y la Superintendencia en el proceso de legalización de predios. El estudio evaluó cómo estas instituciones acompañan a los ciudadanos en la adquisición de una propiedad, considerándolo un indicador clave del desarrollo social en el territorio y tuvo como resultado que el problema central radica en la fragmentación institucional y la exclusión comunitaria en los procesos de saneamiento, formalización y titulación de predios ocupados ilegalmente. Si bien se reconoce que estas tareas son fundamentales para garantizar la seguridad jurídica y mejorar la calidad de vida de los pobladores, el texto evidencia que cuando las comunidades no son incluidas activamente o cuando una sola entidad asume competencias que requieren articulación interinstitucional, los resultados suelen ser ineficientes y lentos.

### ***1.2.2. Antecedentes internacionales***

Mamani (2022) realizó un trabajo de investigación titulado “Formalización de la propiedad y la mejora del nivel de vida de los habitantes del distrito de Yura – Arequipa 2021” en la Universidad José Carlos Mariátegui, Moquegua-Perú. El presente estudio tuvo como propósito analizar la relación entre la formalización de la propiedad y la mejora en el nivel de vida de los habitantes del distrito de Yura, Arequipa, durante el año 2021. Se desarrolló una investigación de tipo básica, con un nivel descriptivo y un diseño correlacional, empleando un enfoque cuantitativo. La población será conformada por 96 familias pertenecientes a distintas asociaciones del distrito de Yura. Para la recolección de datos se aplicaron técnicas de

observación documental, utilizando como instrumentos un cuestionario estructurado y una ficha de observación. Como resultado, se concluyó que el proceso de formalización de la propiedad liderado por COFOPRI no se ha concluido satisfactoriamente en las familias del distrito de Yura. Esta situación ha generado una limitación significativa, reflejada en el bajo nivel de calidad de vida de los habitantes, evidenciado principalmente por la carencia de servicios básicos.

Blondet (2025) realizó un trabajo de investigación titulado “Relación entre la formalización de la propiedad informal de predios urbanos y expectativa de mejora de la calidad de vida en el Asentamiento Humano “Tierra Prometida” de Ica, 2021” en la Universidad Nacional San Luis Gonzaga, Ica- Perú. Esta investigación tuvo como objetivo determinar la relación que existe entre la valoración de la formalización de la propiedad de predios urbanos y la expectativa de mejora de la calidad de vida en el asentamiento humano “Tierra prometida” de Ica. El estudio, de enfoque cuantitativo y diseño descriptivo-correlacional, se llevó a cabo con una muestra de 328 adjudicatarios de lotes, seleccionados de una población de 2,250. Para la recolección de datos se utilizaron un cuestionario y una ficha de observación. Los resultados evidenciaron una relación positiva entre la gestión logística estratégica y las capacidades para el emprendimiento de negocios internacionales. De manera específica, se encontró una correlación significativa entre la valoración del diagnóstico técnico-legal de los predios y la expectativa de mejora en las condiciones materiales de vida; entre las acciones de saneamiento integral y la expectativa de mejora en las condiciones culturales; y entre el saneamiento individual de los predios y la expectativa de mejora en las condiciones afectivas y familiares. Estos hallazgos reflejan que una adecuada gestión del saneamiento predial influye directamente en la calidad de vida de los pobladores y en el fortalecimiento de sus capacidades para emprender.

Mendoza (2024) realizó una investigación titulada “Derecho de propiedad y el saneamiento físico legal de predios urbanos bajo posesión informal en la municipalidad provincial de San Román, 2022” en la Universidad San Carlos, Puno. -Perú. La investigación tuvo como objetivo principal determinar en qué medida el derecho de propiedad se relaciona con el saneamiento físico-legal de predios urbanos en condición de posesión informal en la jurisdicción de la Municipalidad Provincial de San Román. La muestra fue seleccionada mediante un muestreo no probabilístico por conveniencia, conformada por pobladores de distintas urbanizaciones de la ciudad de Juliaca. El estudio se desarrolló bajo un enfoque cuantitativo, con un tipo de investigación descriptiva de corte transversal y un diseño no experimental, ya que no se manipularon las variables analizadas. Los resultados obtenidos permitieron concluir que existe una correlación significativa entre el derecho de propiedad y el saneamiento físico-legal de predios urbanos en situación informal. Esta relación evidencia que, a mayor reconocimiento y garantía del derecho de propiedad, mayores son las posibilidades de concretar procesos efectivos de formalización predial. En ese sentido, el estudio confirma la influencia positiva que ejerce el derecho de propiedad sobre el desarrollo del saneamiento legal en contextos de informalidad urbana.

### **1.3. Objetivos**

#### ***1.3.1. Objetivo general***

Analizar la relación entre el acceso informal a la propiedad predial y los conflictos de posesión en los asentamientos humanos de Lima Este durante el año 2024.

#### ***1.3.2. Objetivos específicos***

- Examinar los vacíos o contradicciones normativas que contribuyen a la incertidumbre legal del acceso informal a la propiedad predial.
- Determinar factores sociales, económicos y jurídicos que inciden en la aparición de

conflictos de posesión en estos asentamientos.

#### **1.4. Justificación**

Para desarrollar este trabajo de investigación, es esencial mencionar las siguientes explicaciones:

##### ***1.4.1. Justificación Teórica***

Esta investigación fortalece el marco teórico relacionado con la propiedad informal y los conflictos de tenencia en contextos urbanos vulnerables, un área que continúa en evolución dentro del derecho urbano y social en el Perú. Contribuye a un análisis crítico de las normativas y doctrinas vinculadas al acceso a la propiedad y a la posesión, haciendo especial énfasis en las deficiencias legales y las contradicciones normativas que afectan a los asentamientos humanos en Lima Este. De igual manera, amplía la discusión sobre la seguridad jurídica y la función social de la propiedad en escenarios de informalidad, integrando enfoques interdisciplinarios que contemplan el derecho, la sociología y el urbanismo.

##### ***1.4.2. Justificación Práctica***

El estudio aporta un impacto significativo en la formulación de políticas públicas y reformas legales destinadas a fortalecer la seguridad jurídica de los habitantes de asentamientos humanos informales en Lima Este. Sus resultados podrán ser aprovechados por entidades estatales, gobiernos locales y organizaciones sociales para diseñar estrategias eficaces de formalización predial y resolución pacífica de conflictos de posesión. Asimismo, la investigación proporcionará herramientas para mejorar la capacidad institucional y fomentar la convivencia armoniosa, contribuyendo así al desarrollo urbano sostenible y a la protección de los derechos humanos en contextos de alta vulnerabilidad.

### **1.4.3. Justificación Metodológica**

La presente investigación adopta un enfoque cuantitativo con el propósito de medir y analizar objetivamente la relación entre el acceso informal a la propiedad predial y los conflictos de posesión en los asentamientos humanos de Lima Este durante el año 2024. Este enfoque permite cuantificar la incidencia, frecuencia y características de dichos conflictos, así como evaluar los factores asociados que influyen en su aparición. Para la recolección de datos se empleó la encuesta como instrumento principal, utilizando un cuestionario estructurado que incluirá preguntas cerradas y escalas de valoración. Esto garantizará la obtención de información precisa y comparable sobre las condiciones de acceso a la propiedad, los tipos de conflicto y la percepción de seguridad jurídica entre los habitantes de los asentamientos. La aplicación de la encuesta a una muestra representativa de la población objetivo facilitará la realización de análisis estadísticos que respaldan conclusiones válidas y generalizables. Este enfoque metodológico contribuye a la rigurosidad científica del estudio, al permitir el uso de técnicas estadísticas descriptivas e inferenciales para identificar patrones y relaciones causales entre variables, lo cual resulta fundamental para fundamentar propuestas jurídicas y políticas públicas basadas en evidencia.

## **1.5. Hipótesis**

### **1.5.1. Hipótesis General**

Existe una relación directa y significativa entre el acceso informal a la propiedad predial y la aparición de conflictos de posesión en los asentamientos humanos de Lima Este, debido a la falta de seguridad jurídica, reconocimiento estatal y mecanismos formales de adjudicación de lotes.

### **1.5.2. Hipótesis Específicas**

- Los vacíos y contradicciones normativas en la legislación peruana sobre propiedad predial y formalización contribuyen a la inseguridad jurídica de un propietario formal y un posesionario informal, al no establecer procedimientos claros ni uniformes para el reconocimiento legal de la posesión.
- Los conflictos de posesión en asentamientos humanos de Lima Este están determinados por una combinación de factores sociales (organización comunitaria deficiente), económicos (necesidad habitacional y pobreza) y jurídicos (ausencia de títulos y registros actualizados), que interactúan para generar disputas sobre el derecho de ocupación.

## II. MARCO TEÓRICO

### 2.1. Bases Teóricas

#### 2.1.1. *Análisis jurídico del derecho de propiedad*

El derecho de propiedad, tradicionalmente concebido como el poder jurídico que faculta a una persona a usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, ha sido objeto de nuevas interpretaciones en la doctrina contemporánea. Conforme al artículo 923 del Código Civil peruano, este derecho se ejerce dentro de los límites establecidos por la ley y en armonía con el interés social. Sin embargo, la doctrina moderna propone repensar esta concepción estrictamente individualista.

Según Sáenz (2021) la propiedad debe entenderse como un derecho fundamental, cuya inviolabilidad no implica absolutismo, ya que su ejercicio está condicionado por restricciones legales destinadas a garantizar el bienestar general. En esa línea, el derecho de propiedad no puede considerarse un derecho aislado, sino parte de un orden constitucional que busca el equilibrio entre intereses privados y el bien común.

Por otro lado, el enfoque constitucional objetivo, sostiene que la propiedad es más que un conjunto de facultades individuales: constituye una institución jurídica que cumple una función social, por lo que el Estado tiene el deber de garantizar su uso conforme a criterios de justicia, equidad y sostenibilidad. Esta perspectiva reconoce diversas formas de propiedad —privada, comunal, estatal— dentro del marco del modelo económico social de mercado, tal como lo establece la Constitución peruana. (LP Pasión por el Derecho, 2021)

En una línea crítica, Arribas (2023) señalan que el derecho de propiedad en el Perú ha sido aplicado de forma excluyente, al no extender su protección a la posesión informal o comunitaria, a pesar de que más del 50 % de las viviendas urbanas carecen de título inscrito. Esta omisión genera una desconexión entre la jurisprudencia constitucional y la realidad social de millones de peruanos. El autor plantea que redimensionar el concepto constitucional del

derecho de propiedad es esencial para incluir el derecho de posesión comunitaria sobre viviendas informales como parte del contenido protegido constitucionalmente. El autor argumenta que, a pesar de que más del 50 % del parque inmobiliario peruano carece de título legal, la jurisprudencia del Tribunal Constitucional no reconoce la posesión como parte del derecho de propiedad, generando una disonancia entre realidad social y protección constitucional.

Por su parte, Torres (2020) añade propuestas de reforma del Código Civil (anteproyecto 2020), en donde se cuestiona que la definición actual, la cual cualifica la propiedad como un "poder jurídico", resulta imprecisa. Se sostiene que debería concebirse más adecuadamente como un derecho subjetivo compuesto por facultades y acompañado de deberes, más que como mero poder jurídico aislado.

Arbulú (2024) propone una interpretación sistemática del Código Civil peruano para adaptar las figuras de prescripción adquisitiva y contratos de arrendamiento a la realidad urbana informal. Advierte que cuatro artículos del Código requieren reformas que mejor articulen la transferencia de propiedad y la posesión, de modo que se protejan los derechos reales sin debilitar la seguridad jurídica. El autor advierte que, en la práctica judicial peruana, los contratos de arrendamiento —por ejemplo, de larga duración o sucesivos— impiden el carácter propietario de la posesión (*animus domini*), lo cual bloquea la usucapión aunque se cumplan los plazos y los demás requisitos. Esto es consistente con la jurisprudencia (por ejemplo, la Casación 55-2017 y fallos similares) que impiden el cómputo del plazo posesorio cuando existen contratos formales de arrendamiento. Es en base ello que propone que la normativa debería distinguir mejor estas figuras: permitir que algunas formas de arrendamiento comunitario o tácito no excluyan automáticamente la calificación de posesión en concepto de dueño, facilitando así la prescripción adquisitiva en contextos informales. La propuesta enfatiza que, en zonas como Lima Este, muchas familias viven en predios sin título formal, pero con

posesión pública, pacífica y continua durante décadas. El autor sostiene que el Código debe ser reformado para reconocer formalmente estos contextos y permitir procesos de usucapión adaptados a la realidad social. Esto requiere una interpretación funcional que equilibre derechos reales protegidos y seguridad jurídica (evitar que se legitimen invasiones arbitrarias).

Roel (2022) examina la constitucionalidad del derecho civil en el régimen constitucional peruano, mostrando que el derecho de propiedad no puede interpretarse aislado del Estado constitucional de derecho. Señala que el derecho civil debe estar subordinado a los principios constitucionales, de manera que el ejercicio de propiedad no desconecte del bien común ni evade los límites legales establecidos en la Constitución.

Desde una mirada comparativa, Pimentel (2024) analiza el sistema registral de transferencia de predios en Lima. El autor destaca que las fallas registrales obstaculizan la seguridad jurídica del derecho de propiedad, especialmente cuando existen duplicaciones de partidas o errores técnicos. Propone mecanismos para la sistematización de la inscripción, fortaleciendo la protección del dominio privado mediante un registro confiable.

También desde un enfoque comparativo regional, Falcón y Aldave (2023) contrastan los sistemas legales de Perú, Ecuador y Chile, concluyendo que, aunque las constituciones reconocen el derecho de propiedad como fundamental, la aplicación práctica varía según niveles de seguridad jurídica y eficiencia judicial. En Perú, la debilidad institucional se vincula con una mayor incidencia de conflictos posesionales y limitaciones en la protección efectiva del dominio.

### ***2.1.2. Implicancias jurídicas de la posesión***

La posesión, conforme al artículo 896 del Código Civil peruano, se entiende como el ejercicio de hecho de uno o varios poderes inherentes al derecho de propiedad. Esto evidencia su carácter principalmente fáctico, diferenciándose del derecho real de propiedad, aunque

genera importantes efectos jurídicos. Esta definición reconoce a la posesión como una situación de hecho que el ordenamiento legal protege debido a su relevancia social y económica.

En el derecho peruano, la posesión se clasifica en diversas modalidades, entre las cuales destacan la posesión de buena fe, que se presume cuando el poseedor cree legítimamente tener derecho sobre el bien; y la posesión de mala fe, que ocurre cuando el poseedor es consciente de la ilegitimidad de su tenencia. Asimismo, existe la posesión precaria, que se da cuando el poseedor carece de título o cuando este ha dejado de tener efecto, así como la posesión mediata e inmediata, siendo la primera la que corresponde a quien confiere el título y la segunda a quien ejerce directamente la tenencia. Estas distinciones permiten al sistema jurídico identificar diferentes situaciones de hecho y aplicar la protección adecuada en cada caso.

La posesión implica presunciones legales que facilitan tanto la prueba como la protección del poseedor. Entre ellas, la presunción de propiedad establece que quien posee un bien es considerado su propietario hasta que se demuestre lo contrario. También se presume la buena fe del poseedor, entendida como la creencia legítima en su derecho. Adicionalmente, la presunción de posesión continua protege la permanencia de la tenencia en el tiempo cuando se prueba una posesión previa, evitando lagunas posesivas que puedan dar lugar a conflictos. (Coca, 2025)

Para proteger la posesión, el ordenamiento contempla mecanismos extrajudiciales y judiciales. La defensa extrajudicial permite al poseedor repeler invasiones o perturbaciones de forma inmediata y proporcional sin necesidad de acudir a la justicia, siempre que se cumplan ciertos requisitos. De no ser posible, el poseedor puede recurrir a acciones judiciales como los interdictos, que salvaguardan su situación de hecho frente a terceros.

En el contexto de la informalidad urbana, donde muchas personas no cuentan con títulos formales sobre sus viviendas o terrenos, la posesión cumple un rol fundamental para la estabilidad social y el acceso a derechos. La tenencia pública, pacífica y prolongada puede

constituir la base para la adquisición de la propiedad mediante la prescripción adquisitiva, contribuyendo así a la formalización y seguridad jurídica en los asentamientos humanos.

La protección de la posesión dentro del ordenamiento jurídico peruano se sustenta en múltiples principios fundamentales orientados a preservar la estabilidad social, garantizar la paz y mantener el orden público. La posesión, entendida como el ejercicio de hecho de uno o varios poderes inherentes al derecho de propiedad, es reconocida y amparada por el Estado, no solo por su naturaleza fáctica, sino también por su rol esencial en la estructura y funcionamiento de la sociedad. Esta protección busca evitar el vacío legal frente a situaciones de tenencia de bienes que, aunque no se encuentren formalmente titulados, requieren seguridad jurídica para evitar conflictos y promover la convivencia armónica. (Pastrana, 2020)

Uno de los pilares esenciales de la tutela posesoria radica en impedir que los individuos recurran a la autotutela o tomen la justicia por mano propia, lo cual podría desencadenar actos de violencia y desorden social. En consecuencia, el sistema legal peruano ha desarrollado mecanismos específicos para la defensa de la posesión que procuran resolver los conflictos a través de vías pacíficas y formales. Entre estos mecanismos, destaca la defensa posesoria judicial, que se configura como un derecho de protección accesible no solo a los poseedores legítimos, sino también a aquellos que mantienen la posesión en forma ilegítima o precaria. Así, cualquier poseedor puede acudir ante los órganos jurisdiccionales para solicitar la protección de su posesión, garantizando una respuesta estatal efectiva que salvaguarde sus intereses y evite actos arbitrarios de despojo o perturbación.

Además de su función protectora, la posesión cumple un importante papel legitimador en el tráfico jurídico. Al ejercer actos de disposición sobre el bien poseído, el poseedor genera una apariencia de derecho que influye en la confianza de terceros y facilita las relaciones económicas y sociales vinculadas al bien. Esta función es particularmente significativa en contextos de informalidad urbana, donde un gran número de habitantes no cuenta con títulos

formales de propiedad, pero mediante la posesión pública, pacífica y prolongada ejercen derechos sobre sus viviendas o terrenos, contribuyendo así a la dinámica social y urbana de la ciudad.

Por otro lado, la posesión es un instrumento jurídico que puede conducir a la adquisición de derechos reales sobre los bienes, principalmente a través del instituto de la prescripción adquisitiva o usucapión. Este mecanismo permite que la posesión continua, pública, pacífica y con ánimo de dueño durante el tiempo establecido por la ley, se convierta en base para el reconocimiento formal de la propiedad o de otros derechos reales. De esta manera, la posesión no solo garantiza una protección inmediata frente a terceros, sino que también favorece la formalización de la tenencia, contribuyendo a la seguridad jurídica y a la consolidación de los derechos sobre la tierra y la vivienda, especialmente en sectores donde la regularización es aún insuficiente.

### ***2.1.3. Conflictos jurídicos de la posesión***

La conflictividad en la tenencia del suelo dentro de los asentamientos humanos representa una de las expresiones más complejas de la informalidad urbana en el Perú. Este tipo de conflicto se manifiesta principalmente en zonas donde la ocupación del terreno se ha dado al margen de los procedimientos legales establecidos, generando disputas sobre la posesión o el dominio de predios entre diversos actores. En estos contextos, la ausencia de títulos de propiedad debidamente registrados, la falta de delimitación territorial precisa y la carencia de mecanismos eficaces de resolución de controversias crean un ambiente de permanente incertidumbre jurídica. Esta situación no solo afecta la seguridad de la tenencia, sino que también contribuye a la fragmentación del tejido social, al debilitar la confianza en las instituciones encargadas de regular el acceso a la propiedad.

Desde una perspectiva jurídica y social, los conflictos de posesión pueden clasificarse de acuerdo con los sujetos involucrados, lo que permite entender con mayor claridad las causas que los originan y sus implicancias legales. En términos generales, se pueden identificar tres grandes tipos de conflicto: aquellos que ocurren entre posesionarios informales, los que enfrentan a ocupantes sin título frente a propietarios formales legalmente inscritos, y aquellos en los que el Estado se ve involucrado como titular de terrenos ocupados irregularmente. Cada uno de estos escenarios plantea desafíos específicos tanto para la interpretación del derecho de posesión como para la eficacia de los mecanismos normativos e institucionales existentes. A continuación, se analizan estas tipologías, considerando sus fundamentos jurídicos, su relevancia social y sus efectos en la gobernanza del territorio en el contexto peruano.

#### **2.1.3.1. Conflictos entre posesionarios informales**

En estos escenarios, la disputa entre ocupantes informales por un mismo predio refleja una problemática compleja y multidimensional, donde múltiples actores reclaman derechos sobre un espacio limitado y valioso. Estas confrontaciones suelen originarse por la presión constante sobre la disponibilidad de terreno, especialmente en áreas urbanas marginales donde la demanda habitacional supera ampliamente la oferta formal.

La falta de delimitaciones precisas y oficiales de los límites de los predios genera incertidumbre sobre el espacio exacto que cada ocupante puede reclamar, lo que se traduce en una constante superposición de reclamos y conflictos vecinales. Asimismo, la competencia por el control territorial no solo tiene un carácter físico, sino que involucra también el ejercicio de poder social y comunitario dentro del asentamiento, donde la organización o liderazgo informal puede intensificar o mediar en las disputas. En este contexto, la ausencia de títulos de propiedad debidamente inscritos agrava la situación, pues al no existir un reconocimiento formal de derechos

sobre la tierra, las tensiones derivadas de la informalidad estructural se exacerban, dificultando la resolución pacífica y legal de los conflictos y perpetuando un clima de inseguridad jurídica y social.

Desde una perspectiva legal, el ordenamiento jurídico peruano establece, a través del artículo 912 del Código Civil, una presunción *iuris tantum* que reconoce al poseedor como propietario mientras no se pruebe lo contrario (Coca, 2025). Esto significa que la posesión, entendida como la tenencia de hecho de un bien con la intención de ejercer sobre él actos propios de propietario, genera una presunción provisional de propiedad que puede ser desvirtuada mediante la presentación de pruebas en contrario. Esta figura jurídica busca otorgar una protección inicial al poseedor, brindándole seguridad y estabilidad en su tenencia, y facilitando el ejercicio de sus derechos mientras dure dicha posesión. Sin embargo, esta presunción no es absoluta ni definitiva; en particular, no protege al poseedor frente a terceros que cuentan con un título de propiedad inscrito en los registros públicos, quienes ostentan un derecho formalmente reconocido y preferente. Por tanto, ante la coexistencia de un poseedor informal y un titular formal, prevalece generalmente el derecho del propietario inscrito, lo cual configura una tensión recurrente en los conflictos de tenencia que caracteriza la problemática de la informalidad predial en el Perú.

En el marco de los conflictos por la tenencia de predios, el ordenamiento jurídico peruano reconoce la figura de la defensa posesoria como un mecanismo que permite al ocupante, aún sin título de propiedad, proteger su posesión frente a perturbaciones o actos de despojo. Esta protección puede ejercerse por la vía extrajudicial, mediante una reacción inmediata y proporcional del poseedor frente al acto que atenta contra su posesión, o por la vía judicial, a través de acciones como el interdicto de recobrar o el interdicto de retener. Para que dicha defensa sea válida, la posesión debe cumplir ciertos requisitos esenciales: debe ser pacífica, es decir, no obtenida por la fuerza; pública, conocida por la comunidad; y continua,

sin interrupciones. Estos criterios buscan garantizar que solo se proteja una posesión ejercida con cierta estabilidad y legitimidad fáctica. Sin embargo, como señala Ticona (2020) esta regulación legal no siempre se corresponde con las dinámicas reales que se dan en los contextos de informalidad urbana. En muchos casos, la defensa extrajudicial de la posesión es ejercida por los propios ocupantes o dirigentes comunales sin respaldo legal claro ni mecanismos de control institucional, lo que evidencia una desconexión entre el derecho vigente y la realidad social. Esta distancia normativa debilita la eficacia del marco legal y deja a muchos poseionarios informales en una situación de vulnerabilidad frente a despojos, desalojos u otras formas de presión territorial, sin acceso real a mecanismos de protección efectivos.

### **2.1.3.2. Conflictos entre poseionarios informales y propietarios formales**

En el Perú, la tensión entre poseionarios informales y propietarios formales constituye una problemática compleja y extendida, marcada por la superposición de derechos fácticos e inscritos. La informalidad predial se ha consolidado como un fenómeno estructural, en parte por la enorme brecha entre la demanda de vivienda asequible y la limitada oferta formal. Esto ha propiciado la proliferación de lotes vendidos de manera irregular por traficantes urbanos, muchas veces utilizando documentos falsos o invadiendo terrenos públicos o privados, lo que induce a conflictos profundos y difíciles de desarticular. (Sánchez, 2025)

Desde el punto de vista institucional, el Estado ha desplegado esfuerzos para cerrar esta brecha mediante la expansión de los plazos de formalización. La Ley 31056 (2020), que permitió titular posesiones informales constituidas hasta finales de 2015, fue un intento de avanzar en el reconocimiento legal a quienes ocupaban tierras sin título, especialmente en predios estatales o comunales (CEPES, 2020). Sin embargo, este tipo de iniciativas también ha suscitado preocupación. Algunas ONG han advertido sobre efectos contraproducentes, como la eventual invasión de ecosistemas frágiles o

zonas de riesgo, alentada por la expectativa de eventual regularización. Paralelamente, una propuesta legislativa actual busca fortalecer la gestión municipal en caso de demoras durante la formalización, permitiendo a las municipalidades inscribir un predio como dominio privado si no se concluye su titulación tras dos años. (Centro de Noticias del Congreso, 2025)

En materia operativa, COFOPRI ha realizado diagnósticos extensivos para estimar la brecha real. En 2023 se identificaron más de 6533 posesiones informales distribuidas en las 24 regiones del país, con un total estimado de 678 479 lotes pendientes de titulación (Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, 2023). Es en vista de ello que se prevé formalizar más de 52 000 predios mediante un plan con participación municipal y un fondo de S/ 84 millones destinado a este fin.

Este escenario genera tensiones claras entre quienes ocupan un predio de facto sin título y quienes ostentan un título inscrito en registros públicos. El problema se vuelve más grave cuando las normativas de regularización se amplían de manera retroactiva: por ejemplo, la Ley que extiende el plazo para formalizar posesiones formadas antes de 2015 incluye predios de propietarios privados o del Estado, lo cual puede confrontar directamente derechos inscritos con ocupaciones consolidadas. Asimismo, una norma que permite formalizar posesiones informales sobre tierras comunales ha sido objeto de preocupación por parte de comunidades campesinas, que alertan sobre un debilitamiento de sus derechos colectivos frente a beneficiarios informales.

Desde una perspectiva sociológica, esta problemática trasciende lo estrictamente jurídico. La informalidad y la precariedad habitacional impulsan a muchas familias a recurrir a vías informales para acceder a un techo, incluso cuando esa ocupación entra en contradicción con derechos formales.

Es debido a ello que, el conflicto entre poseionarios informales y propietarios formales ilustra la colisión entre necesidades habitacionales reales y derechos jurídico-formales. Por un lado, se observa una política que busca incluir legalmente a los ocupantes informales mediante mecanismos como la titulación gratuita o la ampliación de plazos; por otro, los propietarios formalmente inscritos —y las comunidades tradicionales— ven amenazados sus derechos. El resultado es una dialéctica compleja entre justicia social, planificación territorial y seguridad jurídica, en la que se impone la urgencia de reformas equilibradas que atiendan tanto el derecho a la vivienda como la protección de la propiedad formal.

### **2.1.3.3. Conflictos entre poseionarios informales y el Estado**

En el plano nacional, los conflictos entre poseionarios informales y el Estado surgen en un entramado complejo de necesidades habitacionales insatisfechas, debilidades institucionales y políticas públicas insuficientes. El fenómeno de la posesión informal se gestó, en buena medida, ante la carencia de vivienda legal y asequible, y la improvisación de las instituciones frente a asentamientos que emergieron al margen del ordenamiento urbano. Esta dinámica ha generado tensiones cuando el Estado, titular formal de los terrenos, intenta ejercer acciones de recuperación, al mismo tiempo que enfrenta demandas sociales de reconocimiento de los asentamientos existentes.

En este escenario, la legislación contempla mecanismos de recuperación rápida mediante figuras legales como los artículos 65 y 66 de la Ley N° 30230, los cuales facultan al Estado -a través de sus procuradurías y con el apoyo policial- a recuperar predios ocupados ilegalmente, excluyendo el uso de las defensas posesoria, como los interdictos del Código Civil. Este mecanismo tiene un carácter urgente, orientado a

desalentar las invasiones sobre bienes estatales, sean estos de uso público, zonas protegidas o terrenos destinados a infraestructura.

Sin embargo, la aplicación de estas disposiciones genera resistencias sociales y exacerba la conflictividad, especialmente cuando los ocupantes informales invocan su necesidad de vivienda frente a la acción estatal. En muchos casos, las familias desplazadas enfrentan desalojos sin alternativas reales de reubicación o acceso a planes de vivienda formal, lo que evidencia una desconexión entre la legalidad y la realidad social.

En relación a ello, Ávila (2022), sostienen que la posesión informal en el Perú no puede entenderse únicamente como una transgresión al orden legal, sino como una respuesta directa y multifactorial frente a la exclusión estructural del acceso formal al suelo urbano. Según el autor, la escasez habitacional, sumada a la precariedad económica de amplios sectores de la población, impulsa a miles de familias a ocupar terrenos sin título como única vía posible para acceder a una vivienda. Esta situación se agrava por la falta de políticas públicas eficaces que garanticen el acceso equitativo a la propiedad y a servicios básicos en zonas debidamente planificadas. A ello se suma la debilidad institucional de los organismos encargados de la planificación territorial, los cuales, por carecer de recursos técnicos, humanos y financieros adecuados, no logran intervenir a tiempo ni prevenir nuevas ocupaciones. La ausencia de una gestión integral y sostenible del suelo urbano, en consecuencia, termina dejando amplios espacios del territorio nacional a merced de la informalidad, consolidando un patrón urbano desordenado, excluyente y propenso a la conflictividad social.

Por su parte, Peña (2022) señala que la raíz estructural del crecimiento de las posesiones informales en el Perú radicaría, principalmente, por la ausencia de políticas públicas efectivas de acceso a la vivienda y en la incapacidad del Estado para responder

adecuadamente a la demanda habitacional. Según su análisis, en un contexto de escasez de oferta formal y de creciente presión demográfica, las familias de menores recursos, imposibilitadas de acceder a créditos hipotecarios o a lotes habilitados, se ven obligadas a recurrir a la ocupación informal como única salida viable para satisfacer su derecho a una vivienda. Esta situación no se produce de forma aislada, sino como resultado de una constante omisión del Estado en el diseño e implementación de programas que aborden de manera integral y sostenible la problemática del suelo urbano. La falta de una política habitacional de largo plazo, articulada con la planificación territorial y con mecanismos eficaces de control, favorece la proliferación de asentamientos informales, los cuales surgen y se consolidan sin acompañamiento institucional, sin servicios básicos y, en muchos casos, en terrenos de propiedad pública o privada. El autor destaca, además, que esta dinámica no solo genera un patrón urbano desordenado y fragmentado, sino que también alimenta un conflicto estructural entre los ocupantes informales y las entidades estatales que, en muchos casos, reaccionan tardíamente mediante desalojos o procesos judiciales, sin atacar las causas profundas del fenómeno.

La tensión también se manifiesta en cómo el Estado gestiona su propia legitimidad ante poblaciones asentadas informalmente. La ausencia de alternativas planificadas, como rehabilitación o habilitación de suelos, refuerza la percepción de abandono institucional. Frente a esto, autores como Tesfai y Ruther (2022) advierten que la política estatal frecuentemente se basa en desalojos que generan mayor inestabilidad en la tenencia urbana, en lugar de impulsar soluciones de inclusión territorial.

Este desajuste institucional también tiene implicancias en términos de erosión de la confianza pública. Los asentamientos informales suelen ubicarse en zonas de riesgo, con carencias estructurales en servicios básicos, lo que convierte a sus habitantes

en población altamente vulnerable frente a desalojos y políticas represivas (Muñoz, Lobon, & Ochoipoma, 2024).

En una dimensión más amplia, la falta de articulación entre las promesas normativas y la gestión estatal explícita también se refleja en una percepción crítica de la formalización. Según iniciativas jurídicas recientes, la titulación gratuita o la regularización retroactiva podrían estar legitimando invasiones, al premiar un acto ilegal con reconocimiento legal futuro. Esta crítica llama a una revisión profunda de las políticas que no fomenten el tráfico de terrenos informal como vía de acceso a la vivienda.

#### ***2.1.4. La informalidad predial como causa estructural de los conflictos de posesión***

El fenómeno de la informalidad predial se presenta como un problema estructural y multifacético que contribuye de manera decisiva a la generación y perpetuación de conflictos de posesión en contextos urbanos, especialmente en áreas históricas y con procesos urbanos complejos. Dammert (2018) profundiza en esta problemática, señalando que la informalidad no debe entenderse simplemente como la ausencia de títulos legales, sino como un entramado de factores sociales, legales y económicos que interactúan para crear un ambiente de inseguridad jurídica y vulnerabilidad social.

En primer lugar, el autor enfatiza que la informalidad predial deriva de la falta de acceso y de barreras sistemáticas para la formalización de la propiedad, que incluyen procesos burocráticos extensos, costos elevados y la opacidad en la regulación y registro de la tierra. Esta situación hace que amplios sectores de la población urbana vivan en un estado de tenencia precaria, sin garantías claras sobre su derecho a la vivienda, lo que provoca una constante amenaza de desalojos y litigios.

El pago de impuestos prediales emerge como una estrategia clave que adoptan los poseedores informales para construir un reconocimiento tácito de su relación con el inmueble. Este acto, aunque no transforma automáticamente la posesión en propiedad legal, sirve como evidencia en procesos administrativos de prescripción adquisitiva o usucapión, buscando la consolidación del derecho real sobre la tierra. Sin embargo, la efectividad de esta estrategia está limitada por la fragmentación del sistema jurídico y la persistente ambigüedad en la identificación de los propietarios formales, quienes a menudo son ausentes o desconocidos, complicando la resolución de conflictos.

Además, el estudio dado por el autor expone que la informalidad predial se expresa en la precarización de la propiedad desde una perspectiva social y jurídica. La ausencia de títulos legales legitima la proliferación de regímenes precarios de posesión, como el inquilinato informal, las disputas sucesorias no reguladas y las transacciones inmobiliarias irregulares. Estas situaciones crean una dinámica compleja donde múltiples actores reclaman derechos sobre un mismo bien inmueble, generando procesos judiciales prolongados y tensiones sociales que afectan la cohesión comunitaria y el desarrollo urbano.

El conflicto de posesión, por tanto, no es un fenómeno aislado ni coyuntural, sino un síntoma de problemas estructurales vinculados a la gobernanza del suelo, la falta de políticas públicas inclusivas y la carencia de mecanismos efectivos para la formalización. La inseguridad jurídica que deriva de la informalidad predial limita el acceso a servicios básicos, impide la inversión en mejoras habitacionales y exacerba las desigualdades urbanas.

Para superar estos desafíos, el autor recomienda una reforma integral que aborde la informalidad desde múltiples frentes: agilizando y simplificando los procesos de titulación, fortaleciendo los registros públicos, promoviendo la participación comunitaria en la gestión del suelo y desarrollando políticas de regularización que sean accesibles para sectores vulnerables. Asimismo, se sugiere que la formalización debe ir acompañada de medidas que reconozcan y

protejan las formas informales de tenencia mientras se transita hacia la legalidad, evitando desalojos forzosos y garantizando el derecho a la vivienda.

En un estudio realizado por Villanueva et.al (2024) se expone que el acelerado crecimiento urbano, impulsado por la migración interna y el déficit habitacional, ha originado asentamientos con edificaciones sin títulos formales ni cumplimiento de normas técnicas, lo cual constituye una forma de informalidad predial estructural. Esta informalidad predial se manifiesta en la ausencia de documentos legales que respalden la propiedad, generando inseguridad sobre los derechos reales y dificultando el acceso a servicios básicos, financiamiento y reconocimiento legal.

En relación a los conflictos de posesión, el estudio destaca que la informalidad predial crea una base para disputas persistentes. Sin títulos válidos, los moradores carecen de legitimación frente a propietarios formales o instancias estatales, lo que propicia situaciones conflictivas en torno a la tenencia de la vivienda. La precariedad jurídica fomenta disputas sucesorias, compraventas no registradas y falta de control efectivo sobre los inmuebles, condiciones que incrementan el riesgo de litigios y desalojos informales, al igual que en otros contextos urbanos peruanos mencionados en estudios relacionados.

Aunque la regulación pretende abordar ese vacío legal, el artículo identifica barreras estructurales: la burocracia administrativa, los costos elevados de los trámites y la carencia de información eficaz para los poseedores informales. Estos obstáculos limitan el alcance de los programas de formalización, condenando a muchos predios a permanecer en una zona gris legal, lo que mantiene la conflictividad potencial alta.

En términos de impacto social, la regularización predial puede fortalecer la integración urbana, mejorar el acceso a servicios públicos y promover desarrollo sostenible, pero solo si las políticas se diseñan con sensibilidad a la realidad local. El texto subraya que, para ser efectiva, la legislación debe estar acompañada de medidas accesibles, asistencia técnica y

procedimientos simplificados. La eficacia de la política pública depende del diseño institucional, la capacitación a funcionarios y líderes vecinales, y la voluntad política local para reducir las barreras a la formalización.

Desde una perspectiva estructural, la informalidad predial actúa como causa raíz de la conflictividad en la posesión porque está vinculada con la debilidad institucional, la falta de transparencia registral y la exclusión de grandes segmentos de la población urbana del circuito formal del suelo. La regularización, en teoría, puede mitigar estas tensiones; sin embargo, su impacto real se ve limitado si no se corrigen los frenos sistémicos mencionados.

#### ***2.1.5. Evaluación del rol del Estado y los programas de formalización***

Yamamoto (2022) sostiene que durante el periodo 2020-2025, el Estado peruano, a través de entidades como COFOPRI (Organismo de Formalización de la Propiedad Informal), ejerció un rol central en la formalización predial. COFOPRI, adscrito al Ministerio de Vivienda, tiene a su cargo un programa nacional de regularización inmobiliaria enfocado en posesiones informales y asentamientos urbanos. Este programa se articula en tres etapas: diagnóstico (“Proceso Cero”), formalización técnica integral (“Proceso Uno”) y adjudicación de títulos individuales (“Proceso Dos”).

Una evaluación sistemática desarrollada por Mendoza (2024) sobre la prescripción adquisitiva notarial identificó que numerosos procedimientos de regularización se han declarado nulos por deficiencias técnicas o legales, como errores en notificación o incumplimiento de requisitos normativos. Esto evidencia una brecha significativa entre la normativa vigente (Leyes N.º 27157 y 27333) y su implementación efectiva. Mendoza propone acciones de mejora como la capacitación de notarios, uso de nuevas tecnologías y protocolos administrativos estandarizados para fortalecer la seguridad jurídica de los predios formalizados.

Según un reporte a cargo de Mougenot (2025) se destaca el impacto socioeconómico de la formalización predial: la titulación facilita el acceso a créditos formales, incentiva la inversión en mejoras habitacionales y comerciales, aumenta la revalorización de los predios y reduce los conflictos por tenencia de tierras. El informe también subraya que, hasta febrero de 2025, se han inscrito más de 2.8 millones de títulos de propiedad, aunque aún queda por formalizar alrededor del 43,5 % de los predios urbanos. Mougenot recomienda además fortalecer la transparencia de COFOPRI, impulsar campañas de información pública y simplificar los procedimientos legales para ampliar la cobertura de la formalización.

Desde una mirada descentralizada, el Programa GFP Subnacional (Cooperación Suiza – SECO) ha contribuido a mejorar la recaudación del impuesto predial en distintas municipalidades provinciales gracias a asistencia técnica municipal: formación de personal, revisión de procesos y campañas de fiscalización. Este fortalecimiento tributario no solo aumenta los ingresos locales, sino que favorece la formalización indirecta al vincular la posesión con obligaciones tributarias vigentes. No obstante, estos avances, persisten limitaciones importantes: una investigación reciente reveló que muchas municipalidades enfrentan baja capacidad administrativa, escasa educación tributaria y desconfianza ciudadana en destino de los recursos recaudados, lo que impacta negativamente en la eficacia de los programas de formalización a nivel local. Es decir, sin una base catastral robusta ni mecanismos transparentes, las estrategias del Estado carecen de respaldo ciudadano y operan con eficiencia limitada.

En esta línea, el Estado peruano ha desplegado una política activa de formalización predial mediante COFOPRI como actor principal, complementada con esfuerzos en gobiernos locales y organismos internacionales. Si bien se reconocen beneficios claros —acceso al crédito, integración urbana, seguridad jurídica—, la efectividad real se ve condicionada por

deficiencias institucionales, altos niveles de informalidad, barreras legales y operativas, así como la falta de empoderamiento de los beneficiarios.

#### ***2.1.6. Impacto de la inseguridad jurídica sobre el desarrollo urbano***

La inseguridad jurídica derivada de la informalidad predial genera un impacto estructural en el desarrollo urbano, al debilitar la planificación de largo plazo y socavar la capacidad del Estado para consolidar entornos seguros y cohesivos. En Lima Metropolitana, el tránsito de un Estado regulador a un Estado empresarial ha producido una fragmentación urbana creciente, caracterizada por una expansión desordenada en los Conos y una débil intervención estatal en la producción del espacio urbano, lo que reduce la calidad del planeamiento y aumenta la vulnerabilidad frente a conflictos de posesión.

La planificación municipal se ve limitada, ya que la gestión local no examina completamente la fiscalización ni regulación del suelo, y la escasa institucionalidad normativa legítima de espacios de proliferación informal sin control ni previsión urbana. (Torres & Ruiz, 2019 )

Este déficit regulatorio institucional fomenta la emergencia de asentamientos informales con vivienda precaria, muchas veces en zonas de alto riesgo ambiental o déficit de servicios básicos, afectando directamente el bienestar urbano y la equidad territorial. Se observa que gran parte del crecimiento urbano responde más a la lógica del mercado informal y la reproducción del suelo a través de comunidades organizadas, que a una urbanización planificada e inclusiva. La ausencia de seguridad jurídica reduce la inversión pública y privada en mejoras de infraestructura, perpetuando barrios marginales con deficiencia de equipamientos y servicios fundamentales como saneamiento, transporte y espacios públicos dignos. (Vizcarra & Bonilla, 2020)

Asimismo, la fragilidad del marco normativo, sumada a la proliferación de leyes y disposiciones muchas veces contradictorias o superpuestas, ha generado un entorno legal confuso y poco coherente. Esta situación provoca una creciente incertidumbre entre los distintos actores urbanos —incluyendo autoridades municipales, notarios, inversionistas, poseedores y ciudadanos en general— quienes enfrentan dificultades para interpretar o aplicar correctamente la normativa sobre propiedad, uso del suelo y regularización predial. La dispersión normativa, lejos de facilitar procesos de formalización, los complica y encarece, debido a que los procedimientos se tornan más largos, burocráticos y expuestos a errores administrativos o controversias legales.

Como resultado, tanto el Estado como los ciudadanos asumen mayores costos de transacción, no solo económicos, sino también temporales y sociales. Para los poseedores informales, iniciar un proceso de formalización se convierte en una tarea incierta y desalentadora, con pocas garantías de éxito o reconocimiento final. Para el Estado, esta complejidad normativa dificulta la ejecución de políticas públicas de ordenamiento territorial y gestión catastral, ya que los marcos legales son poco claros o de difícil aplicación operativa.

En consecuencia, esta debilidad jurídica no solo desalienta la formalización predial, sino que también actúa como un freno estructural al desarrollo urbano sostenible. Al erosionarse la confianza institucional en los procesos de titulación, transferencia o saneamiento de la propiedad, se inhibe la inversión pública y privada en infraestructura, vivienda y servicios urbanos. Los ciudadanos prefieren mantener sus situaciones informales —aunque precarias— ante el riesgo de perder recursos o ser objeto de sanciones por irregularidades legales que muchas veces no les son imputables. Este escenario perpetúa la expansión urbana desordenada, la ocupación de terrenos sin planificación, y la consolidación de áreas urbanas con bajos niveles de integración socioespacial, lo cual afecta de forma directa la calidad del hábitat y el ejercicio del derecho a la ciudad.

Por otra parte, el artículo sobre precariedad urbana y desalojos en el centro histórico de Lima muestra cómo los vacíos legales prolongados, disputas sucesorias y venta irregular de inmuebles generan incertidumbre en la posesión, lo cual convierte al desalojo en una amenaza latente que define la temporalidad social de los residentes y desencadena estrategias defensivas prolongadas (Dammert, 2018). La posibilidad constante de desalojo funciona como una forma de poder que normaliza la espera y la indefinición jurídica, lo que limita cualquier proyecto de mejora habitacional o comunitaria a largo plazo.

Es así que se determina que, la inseguridad jurídica configura un freno estructural al desarrollo urbano en Lima Este y otros contextos periféricos de Lima al inhibir la inversión, descentralizar de facto el planeamiento, y producir ambientes urbanos fragmentados, inseguros y con baja cohesión social. El Estado, al no garantizar una formalización efectiva ni fortalecer sus capacidades institucionales, permite que los componentes informales de la ciudad se consoliden como pautas predominantes de urbanización, lo cual debilita tanto la gobernanza del suelo como la calidad del hábitat en el mediano y largo plazo.

### ***2.1.7. Impacto social y económico de la informalidad predial***

La informalidad predial en Lima ha generado grandes efectos tanto en lo social como en lo económico para los habitantes de los asentamientos informales. En el plano social, la falta de certeza sobre la tenencia de la tierra—frecuentemente expresada mediante documentos no registrados como la “constancia de posesión”, que carecen de valor legal pleno y no delimitan con precisión los linderos de los lotes—fomenta un clima de incertidumbre y desconfianza. Esta situación abre la puerta a conflictos de posesión, especialmente cuando varias personas reclaman derechos sobre el mismo terreno o cuando los lotes cambian de manos mediante compraventas informales sin mecanismos de verificación ni trazabilidad. En muchos casos, estos conflictos escalan a disputas violentas entre vecinos, enfrentamientos entre asociaciones

de vivienda, o intervenciones por parte de traficantes de terrenos, lo cual deteriora profundamente la convivencia barrial. La inseguridad jurídica que genera esta informalidad impide que los residentes se sientan protegidos por el Estado y reconocidos como ciudadanos plenos, lo que erosiona la cohesión social y fragmenta el tejido comunitario. Además, esta falta de formalidad imposibilita el acceso a servicios básicos, créditos hipotecarios y programas de vivienda, profundizando la exclusión y la desigualdad. (Torres & Ruiz, 2019)

En la esfera económica, la informalidad del mercado inmobiliario se manifiesta principalmente en transacciones extrajudiciales -venta de lotes sin inscripción en los Registros Públicos, sin verificación de titularidad ni intervención notarial, o mediante simples boletas de compraventa emitidas por asociaciones vecinales o traficantes de tierras- lo que debilita gravemente la protección de los derechos reales sobre la propiedad y genera un entorno de alta inseguridad patrimonial.

Esta práctica, ampliamente extendida en asentamientos informales de Lima, especialmente en zonas como San Juan de Lurigancho, Chosica o Cieneguilla, alimenta un mercado informal y paralelo donde los “urbanizadores piratas” obtienen grandes ganancias mediante la venta ilegal de terrenos, muchas veces ubicados en áreas de riesgo o sin habilitación urbana. Al no existir garantías legales sobre la propiedad adquirida, los ocupantes no pueden usar su vivienda como garantía hipotecaria ni acceder a créditos formales de mejora o construcción, lo cual restringe gravemente sus posibilidades de inversión en vivienda segura y de calidad.

Según estudios recientes, esta situación genera una especie de “capital muerto”, donde los activos físicos no se traducen en valor financiero ni desarrollo económico para las familias. Además, la falta de registro impide al Estado fiscalizar y recaudar tributos prediales, afectando las finanzas públicas locales y limitando la posibilidad de invertir en servicios urbanos, infraestructura o regularización. De esta forma, la informalidad predial no solo restringe la

movilidad económica ascendente de los hogares, sino que perpetúa un círculo de pobreza, marginalidad y dependencia de redes informales que sustituyen al sistema financiero y legal formal, consolidando así una economía urbana paralela que obstaculiza la equidad territorial y el desarrollo sostenible. (Torres & Ruiz, 2019 )

A nivel habitacional, la informalidad en la compra y venta de terrenos, junto con la falta de intervención técnica y planificación urbana, da origen a barrios con condiciones físicas precarias. Estas zonas, muchas veces asentadas en terrenos inadecuados como laderas empinadas, quebradas o áreas de expansión urbana no autorizadas, presentan calles estrechas, sin asfaltar o directamente inexistentes, lo cual impide la adecuada circulación de vehículos y personas. La falta de accesibilidad se convierte en un problema crítico cuando se requieren servicios de emergencia como ambulancias, camiones de bomberos o unidades de recolección de basura, generando una situación de vulnerabilidad constante para los habitantes. A esto se suma una escasa cobertura de servicios básicos, ya que en muchos casos no existe acceso formal al agua potable, redes de alcantarillado, energía eléctrica segura ni sistemas de iluminación pública. Los vecinos suelen depender de conexiones improvisadas o informales, que no solo son ineficientes, sino también peligrosas.

El diseño urbano en estos asentamientos carece de criterios técnicos, lo que se traduce en la ausencia de parques, zonas de recreación, centros comunitarios o espacios públicos, reduciendo las posibilidades de integración social y bienestar colectivo. Esta configuración deficiente no solo afecta la calidad de vida cotidiana, al imponer condiciones de hacinamiento, inseguridad y aislamiento, sino que además coloca a la población en un estado de alto riesgo frente a desastres naturales como sismos, lluvias intensas o deslizamientos.

La infraestructura frágil y el entorno no planificado aumentan exponencialmente el impacto de estos eventos, al no existir rutas de evacuación, señalización ni estructuras resistentes. En este contexto, la informalidad habitacional no puede entenderse únicamente

como una carencia legal, sino como un factor estructural que agrava la exclusión social, limita el desarrollo urbano sostenible y compromete directamente la seguridad, la salud y la dignidad de quienes viven en estos territorios.

La vulnerabilidad física de las viviendas informales se manifiesta de forma directa en la deficiente calidad estructural con la que han sido construidas. Una proporción muy elevada del parque habitacional del país, especialmente en las zonas periféricas de Lima como el Este, Norte y Sur, está conformada por viviendas levantadas sin criterios técnicos, sin estudios de suelos, y sin la participación de profesionales de la construcción. Estas edificaciones suelen emplear materiales precarios, técnicas empíricas y estructuras que no cumplen con normas de seguridad ni estándares antisísmicos, lo que incrementa de manera alarmante el riesgo de colapso en caso de un sismo o cualquier fenómeno natural extremo. Esta situación representa no solo una amenaza latente para la integridad física de las familias, sino también una barrera para el desarrollo urbano sostenible, ya que estos asentamientos se vuelven cada vez más densos y vulnerables con el tiempo.

A ello se suma un problema estructural aún más profundo: la ausencia de datos confiables y actualizados sobre la magnitud y ubicación precisa de estos asentamientos informales. Gran parte del territorio metropolitano se encuentra ocupado por barrios no reconocidos oficialmente, que no figuran en catastros urbanos ni en los sistemas de información de las entidades públicas. Esta invisibilidad estadística impide el diseño y ejecución de políticas públicas eficaces, ya que los gobiernos locales y nacionales carecen de información clara para priorizar inversiones en infraestructura, formalización, servicios básicos o mitigación de riesgos. Como resultado, los asentamientos informales permanecen fuera del radar institucional, reproduciendo un círculo de exclusión y desigualdad que limita la integración de estos sectores a la ciudad formal. Esta situación refuerza la fragmentación urbana y crea

territorios que, aunque densamente poblados, carecen del reconocimiento y la atención necesarios para garantizar condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y dignidad.

## 2.2. Marco Conceptual

- ***Inseguridad jurídica***

Entendida como la falta de certeza y previsibilidad en los derechos de propiedad, causada por la ausencia o debilidad de títulos formales sobre terrenos. Esto genera desconfianza en la vigencia de contratos y en procesos de titulación o transferencia, lo que desincentiva la inversión privada y pública en infraestructura urbana. La inseguridad jurídica también eleva los costos de transacción para poseedores, notarios y autoridades públicas en general. (Mougenot, 2025)

- ***Formalización predial***

La formalización predial es un proceso administrativo y legal mediante el cual el Estado peruano, a través de entidades especializadas como COFOPRI, gobiernos locales y otras instancias competentes, reconoce y regulariza situaciones de ocupación o posesión informal del suelo urbano. Este procedimiento tiene como finalidad principal convertir tenencias precarias en derechos de propiedad plenamente reconocidos y registrables, brindando seguridad jurídica a quienes ocupan terrenos sin título formal. (Yamamoto, 2022)

- ***Informalidad urbana***

La informalidad urbana es una condición estructural en la que grandes sectores de la población ocupan suelo urbano sin reconocimiento legal ni títulos de propiedad formales. Este fenómeno va más allá de la falta de documentación, abarcando también la ausencia de planificación urbana, la vulneración de normas técnicas y la carencia de

servicios públicos básicos. Sus causas principales incluyen las migraciones internas hacia las ciudades, la limitada capacidad del Estado para gestionar el crecimiento urbano, y la existencia de trámites legales complejos y costosos. En este contexto, los sectores populares acceden a la vivienda mediante mecanismos informales como invasiones o lotizaciones no reguladas, ante la falta de una política habitacional accesible e inclusiva. (Calderón, 2019)

- ***Posesión***

La posesión constituye una manifestación concreta del ejercicio de los derechos reales, especialmente del derecho de propiedad, ya que implica el control o dominio fáctico sobre un bien, aun sin contar necesariamente con el título legal que lo respalde. Este atributo no se limita únicamente a la propiedad, sino que también se encuentra presente en otros derechos reales como el usufructo, la garantía mobiliaria, la anticresis y la prescripción adquisitiva, entre otros. Por ello, puede afirmarse que la posesión es una expresión esencial del derecho de propiedad, al representar su dimensión práctica y tangible, y a la vez, un elemento constitutivo y funcional dentro del sistema de derechos reales. (Coca, 2025)

- ***Propiedad***

La propiedad es un derecho jurídico que faculta a su titular para utilizar, gozar, disponer y reclamar un bien. Este derecho debe ejercerse respetando el interés social y ajustándose a los límites establecidos por la ley. Se compone de cuatro atributos esenciales: el uso, que permite aprovechar el bien según su naturaleza; el disfrute, que autoriza a obtener los beneficios o frutos que el bien produce; la disposición, que concede la libertad para transferir, modificar o incluso destruir el bien; y la reivindicación, que es el recurso legal para recuperar el bien cuando es ocupado

injustamente. No obstante, la propiedad no es un poder ilimitado, pues su ejercicio debe respetar tanto el interés colectivo como las normas legales vigentes. (LP Pasión por el Derecho, 2020)

- ***Desarrollo Urbano***

El desarrollo urbano consiste en el proceso mediante el cual las ciudades y zonas metropolitanas se transforman y mejoran. Este proceso abarca la planificación y construcción de infraestructuras, la regulación del uso del suelo, la aplicación de políticas públicas y el fomento de actividades económicas y sociales que favorezcan el bienestar de la comunidad. Su finalidad principal es generar espacios urbanos habitables, eficientes, inclusivos y sostenibles. (CIDUR, 2024)

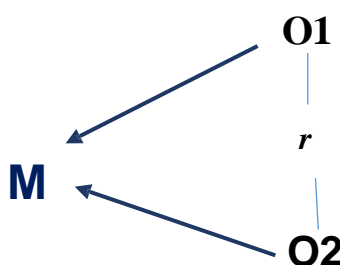
### III. MÉTODO

#### 3.1. Tipo de Investigación

Este proyecto se inscribe, desde sus fundamentos metodológicos, en un enfoque que integra elementos descriptivos, analíticos y relacionales. Su objetivo principal es caracterizar fenómenos observables utilizando herramientas propias de las ciencias contables, mediante el análisis de datos numéricos y registros cuantificables. La investigación se desarrollará durante el año 2024.

- *Nivel de la Investigación*

La presente investigación se enmarca en un nivel descriptivo-correlacional, orientado a explorar cómo interactúan los distintos factores involucrados. Se sustenta en la hipótesis teórica de que el factor independiente ejerce una influencia significativa sobre el comportamiento del factor dependiente.



*Nota.* Elaboración propia

Donde:

**M** = Muestra

**V<sub>1</sub>** = Variable 1

**V<sub>2</sub>** = Variable 2

**r** = Relación de las variables de estudio.

- *Método de Investigación*

Este enfoque metodológico facilitará el cumplimiento de los objetivos propuestos y la resolución de las preguntas de investigación, a través de una perspectiva cuantitativa. Esta orientación se caracteriza por la recolección sistemática de datos, el desarrollo analítico del proceso investigativo y la generación de resultados comprobables.

- ***Diseño de la Investigación***

Se adoptó un diseño metodológico no experimental de naturaleza descriptiva, enfocado en la recolección de datos que permitan representar fielmente la situación estudiada. Al no modificar ni intervenir en las condiciones existentes, este diseño posibilita un análisis riguroso y detallado de las variables consideradas.

### **3.2. Ámbito temporal y espacial**

#### ***3.2.1. Ámbito temporal***

El periodo de análisis corresponde al año 2024, el cual se toma como referencia para examinar la situación vigente del acceso a la propiedad predial informal y su relación con los conflictos de posesión. Este marco temporal permite evaluar hechos actuales y recientes, considerando las prácticas predominantes de ocupación de terrenos y las controversias surgidas en dicho año, sin extender el estudio a periodos anteriores que podrían introducir variaciones normativas o contextuales distintas. De este modo, el tiempo delimitado posibilita una observación concreta y coherente de los fenómenos estudiados dentro de un contexto jurídico y social específico.

#### ***3.2.2. Ámbito espacial***

La investigación se desarrolla en los asentamientos humanos ubicados en la zona de Lima Este, comprendiendo aquellos sectores urbanos caracterizados por procesos de ocupación

informal del suelo y por la ausencia o precariedad de títulos de propiedad inscritos. El espacio de estudio se circunscribe a dichas áreas territoriales debido a que en ellas se concentra una dinámica recurrente de posesión de predios sin formalización legal, lo que permite observar de manera directa la interacción entre el acceso irregular a la propiedad predial y la aparición de disputas por la tenencia del suelo. Este recorte territorial resulta pertinente porque refleja una realidad urbana homogénea en cuanto a condiciones socioeconómicas, formas de ocupación y mecanismos informales de adquisición de lotes.

### 3.3. Variables

**Tabla 1**

*Operacionalización de variable*

<b>Variables</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>
<b>Variable independiente:</b> Acceso a la propiedad predial informal	Refiere al proceso mediante el cual personas o grupos ocupan terrenos sin cumplir con los requisitos legales establecidos para la adquisición o tenencia formal de la propiedad. Este acceso no está respaldado por títulos válidos, inscripción registral o procedimientos	Modalidades de acceso	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ocupación directa o invasión de terrenos</li> <li>✓ Compra-venta informal de predios sin título</li> <li>✓ Cesión o transferencia no formalizada</li> </ul>
		Condiciones legales y registrales	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ausencia de título de propiedad formal inscrito en SUNARP.</li> <li>✓ Falta de inscripción en registros públicos.</li> <li>✓ Ausencia de contrato o</li> </ul>

	administrativos regulares, y suele ocurrir en contextos de precariedad urbana, carencia de vivienda o ausencia de planificación territorial.		documento legal válido
		Seguridad y estabilidad en la tenencia informal	<input checked="" type="checkbox"/> Percepción de riesgo de desalojo o pérdida del predio <input checked="" type="checkbox"/> Presencia de conflictos de posesión o disputas legales entre poseedores <input checked="" type="checkbox"/> Cobertura de la propiedad informal
<b>Variable dependiente:</b>	Se entiende por conflictos de posesión aquellos litigios que se suscitan entre particulares, grupos colectivos o el Estado, en relación con el ejercicio del control, uso o tenencia de un inmueble cuya ocupación carece de título formal inscrito en registros públicos. Dichos conflictos se presentan predominantemente en áreas urbanas de ocupación informal, caracterizadas por la falta	Tipo de conflicto	<input checked="" type="checkbox"/> Conflictos entre poseedores informales. <input checked="" type="checkbox"/> Conflictos entre poseedores informales y propietarios formales. <input checked="" type="checkbox"/> Conflictos entre poseedores y el Estado.
Los conflictos de posesión en los asentamientos humanos		Causas del conflicto	<input checked="" type="checkbox"/> Superposición de derechos y falta de titulación clara <input checked="" type="checkbox"/> Invasiones y ocupaciones múltiples del terreno <input checked="" type="checkbox"/> Incumplimiento de acuerdos informales
		Mecanismos	<input checked="" type="checkbox"/> Mediación comunitaria

---

<p>de regularización y de resolución formalización registral, lo que conduce a la concurrencia y superposición de derechos reales o posesiones, generando disputas entre poseedores, procedimientos de desalojo y reclamos por parte de propietarios legítimos o autoridades competentes.</p>	<p>o conciliación para resolver conflictos</p> <p>✓ Intervención de autoridades municipales o judiciales</p> <p>✓ Resultados de procesos de regularización o formalización</p>
---	--

---

*Nota.* Elaboración Propia

### **3.4. Población y Muestra**

#### **3.4.1. Población**

Se define un subconjunto específico, delimitado y accesible dentro del universo total de la población, lo que permite realizar una selección muestral con mayor precisión. Es sobre este segmento que se proyectarán los resultados obtenidos a lo largo de la investigación.

#### **3.4.2. Muestra**

La muestra se crea a partir de una fracción representativa de la población total, escogida estratégicamente para reflejar sus principales atributos y asegurar la validez de los resultados.

En este sentido, la muestra está conformada por:

**Tabla 2**

*Muestra de la investigación*

<i>Muestra</i>	
a. Abogados especializados en derecho civil	15
b. Funcionarios o exfuncionarios de entidades públicas	15
c. Jueces especializados en materia civil	10
<b>Total</b>	<b>40</b>

*Nota.* Elaboración Propia

### 3.5. Instrumentos

- *Formato de Encuestas*

Es un instrumento estructurado conformado por preguntas específicas, cuyas posibles respuestas han sido definidas de antemano. Estas alternativas permiten a los participantes elegir la opción que mejor represente su opinión, facilitando de esta manera la recolección ordenada y sistemática de información por parte del equipo de investigación.

- *Guía de Cuestionario*

Consiste en una serie ordenada de preguntas diseñadas para recopilar información pertinente sobre un tema específico. A diferencia de los formatos tradicionales, este instrumento puede incluir tanto preguntas cerradas como abiertas, y su finalidad es guiar de forma estructurada al entrevistador o al encuestado durante la obtención de datos.

- *Ficha bibliográfica*

Se trata de una nota breve que recopila los datos esenciales de una fuente consultada —ya sea en formato impreso, digital o documental— utilizada en un proceso de investigación. Su objetivo principal es posibilitar la identificación rápida y exacta del recurso, facilitando su correcta citación en el trabajo académico.

### **3.6. Procedimientos**

Con los fundamentos conceptuales del enfoque metodológico definidos, se procederá a implementar las técnicas pertinentes, ajustándolas al contexto específico del estudio. Se explicarán las fases de cada técnica, abarcando su ejecución práctica, modo de aplicación y los participantes involucrados, especialmente en relación con las encuestas y la muestra establecida. Además, se detallarán los instrumentos utilizados para la recolección de datos, como formularios, guías de entrevista y, cuando aplique, esquemas para discusiones grupales. Para concluir, se describirán los métodos empleados para el tratamiento y análisis de los datos recopilados durante la investigación.

### **3.7. Análisis de Datos**

Se utilizarán las técnicas de:

- ***Análisis documental***

Para la recolección de información se aplicará esta estrategia metodológica, que contempla el análisis de fuentes escritas variadas, incluyendo leyes, libros especializados, trabajos académicos, manuales técnicos, normativas internas, directrices institucionales, así como reportes y documentos oficiales.

El estudio documental proporcionó un respaldo fundamental al integrar contenidos previamente validados, permitiendo la confrontación entre datos empíricos y marcos teóricos consolidados.

Dentro de esta técnica, se utilizarán herramientas como cuadros comparativos y matrices, cuyos datos serán procesados con programas estadísticos adecuados. Asimismo, se llevará a cabo una evaluación crítica de la gestión educativa y el desempeño organizacional.

- **Encuesta**

Esta herramienta para la recolección de información se fundamenta en un formato estructurado, en el que las preguntas establecidas con antelación se presentan de manera consistente, respetando el mismo orden y formulación para todos los encuestados. El instrumento se aplicará a un grupo representativo de la población, con el objetivo de identificar percepciones o situaciones específicas, y las respuestas obtenidas serán procesadas y analizadas mediante métodos estadísticos.

**Tabla 3**

*Preguntas vinculadas a la encuesta*

Item	Preguntas	Escala de medición				
1	¿Considera usted que el acceso informal a la propiedad predial en Lima Este guarda una relación directa con la generación de conflictos de posesión?	1	2	3	4	5
2	¿Considera usted que existe una relación significativa entre el nivel de informalidad en la tenencia de tierras urbanas y la inseguridad jurídica en Lima Este?	1	2	3	4	5
3	¿Considera usted que la legislación peruana presenta vacíos o contradicciones normativas respecto al reconocimiento legal de la posesión informal?	1	2	3	4	5

	¿Considera usted que el actual marco normativo					
<b>4</b>	contribuye a prolongar la informalidad en la tenencia de tierras urbanas?	1	2	3	4	5
	¿Considera usted que los procedimientos legales para el					
<b>5</b>	reconocimiento de posesiones informales son poco claros y desactualizados?	1	2	3	4	5
	¿Considera usted que la falta de uniformidad en la					
<b>6</b>	normativa predial contribuye a conflictos de interpretación entre poseionarios y autoridades?	1	2	3	4	5
	¿Considera usted que los factores sociales, económicos y					
<b>7</b>	jurídicos interactúan de manera conjunta en la generación de conflictos de posesión en asentamientos humanos?	1	2	3	4	5
	¿Considera usted que las condiciones de pobreza y					
<b>8</b>	necesidad habitacional son factores determinantes en la ocupación informal de terrenos?	1	2	3	4	5
	¿Considera usted que la falta de títulos de propiedad					
<b>9</b>	debidamente inscritos es una causa recurrente de disputas sobre posesión?	1	2	3	4	5
	¿Considera usted que la ausencia de mecanismos					
<b>10</b>	eficaces para resolver conflictos prediales agrava la problemática en Lima Este?	1	2	3	4	5

*Nota.* Elaboración Propia

- ***Juicio de Expertos***

Se trata de una técnica de recolección de información que se apoya en la experiencia y conocimientos de especialistas con reconocimiento en el área relacionada al tema investigado. Esta estrategia permite validar conceptos fundamentales, obtener datos cualitativos valiosos y fortalecer el análisis de la investigación.

- ***Técnicas de Análisis estadísticos***

- ✓ **Análisis de correlaciones**

Se utiliza para analizar si hay una relación entre dos variables cuantitativas diferentes, así como para medir la fuerza de dicha asociación. Este método es habitual cuando se presume que ambas variables siguen un patrón similar a lo largo del desarrollo de la investigación.

- ✓ **Análisis de regresión**

Este método estadístico se emplea para examinar la interacción entre una variable dependiente y una o más variables independientes, además de otras variables adicionales. Su finalidad es identificar si existe una relación significativa entre la variable dependiente y los factores de la variable independiente.

Para ello, se utilizará el coeficiente de correlación de Spearman, una medida no paramétrica que evalúa la relación entre variables ordinales, considerando sus rangos.

Este coeficiente es ampliamente utilizado para determinar la intensidad y dirección de la asociación entre las variables en estudio.

- ✓ **Visualización de datos**

La representación gráfica de datos constituye una herramienta analítica fundamental en la actualidad, al posibilitar la identificación y análisis de patrones mediante visualizaciones estructuradas como gráficos y diagramas. Esta técnica

optimiza el procesamiento de grandes volúmenes de información, facilitando su interpretación y comunicación efectiva en entornos de investigación y toma de decisiones.

✓ **Validez**

La validez se define como la capacidad de un estudio para medir de manera precisa y adecuada la variable objeto de análisis. Este concepto es fundamental, ya que garantiza que los resultados obtenidos sean pertinentes y reflejen fielmente el fenómeno estudiado. Aunque existen distintos tipos de validez, en este caso se hará énfasis en los más relevantes, destacando especialmente la validez de constructo, considerada esencial por diversos expertos debido a que evalúa la idoneidad del instrumento para medir un concepto teórico específico.

A continuación, se detallan los instrumentos utilizados para el procesamiento de los datos:

***Google Forms***

Google Forms, parte de Google Workspace, es una herramienta digital que permite diseñar y administrar formularios variados, incluyendo encuestas, pruebas de opción múltiple y el seguimiento de actividades como ventas y gastos.

Esta plataforma es ampliamente utilizada tanto en el ámbito educativo como en otros sectores, debido a su flexibilidad y facilidad para recolectar datos.

Las respuestas se pueden consolidar automáticamente y visualizar mediante gráficos estadísticos generados en hojas de cálculo como Google Sheets o Excel. Además, Google Forms ha facilitado la interacción con

participantes de forma remota, simplificando la obtención de información a distancia.

### ***Escala de Likert***

La escala de Likert es un instrumento utilizado por los investigadores en cuestionarios o encuestas para evaluar las actitudes y percepciones de los participantes.

Para el presente análisis, se elaboraron 10 preguntas cerradas con cinco opciones de respuesta cada una, estructuradas conforme al formato estándar de la escala de Likert. A continuación, se presentan las preguntas diseñadas:

**Tabla 4**

*Niveles para la Escala de Likert*

<b>Evaluación</b>	<b>Puntaje</b>
A favor	5
Aceptable	4
En duda	3
No lo comparte	2
Lo rechaza totalmente	1

*Nota.* Elaboración Propia

### ***Programa Estadístico con SPSS 24***

La investigación se beneficia del apoyo de un especialista en estadística para el manejo de SPSS Statistics 24, una plataforma sólida y versátil que permite la gestión eficiente de datos y la ejecución de análisis estadísticos en estudios cuantitativos.

### ***Alfa de Cronbach***

El alfa de Cronbach es una técnica estadística que mide la consistencia interna de un conjunto de ítems, basándose en el promedio de las correlaciones entre ellos.

Una ventaja importante de este coeficiente es que permite evaluar el impacto que tendría la eliminación de un ítem específico sobre la fiabilidad total del instrumento, ya sea aumentando o disminuyéndola.

A continuación, se presenta la fórmula utilizada para calcular el coeficiente  $\alpha$ :

$$\alpha = [K / (K - 1)] * [1 - (\Sigma\sigma_i^2 / \sigma_T^2)]$$

### **3.8. Consideraciones Éticas**

La autenticidad es un pilar esencial en la investigación científica; por ello, los datos obtenidos de forma directa serán manejados con objetividad y se garantizará la confidencialidad de los participantes. Además, se cumplirá rigurosamente con los principios éticos y deontológicos en el tratamiento de la información. Para todas las referencias y citas bibliográficas, se aplicará el formato APA, asegurando el respeto a los derechos de autor conforme a la normativa legal vigente en Perú.

## IV. RESULTADOS

### 4.1. Resultados de la investigación

Los resultados de este estudio se sustentan en una muestra de 40 individuos entre los cuales se encontrarán.

<i>Muestra</i>	
a. Abogados especializados en derecho civil	15
b. Funcionarios o exfuncionarios de entidades públicas	15
c. Jueces especializados en materia civil	10
<b>Total</b>	<b>40</b>

*Nota.* Elaboración Propia

### 4.2. Análisis e interpretación de resultados

#### Pregunta 1

¿Considera usted que el acceso informal a la propiedad predial en Lima Este guarda una relación directa con la generación de conflictos de posesión?

**Tabla 5**

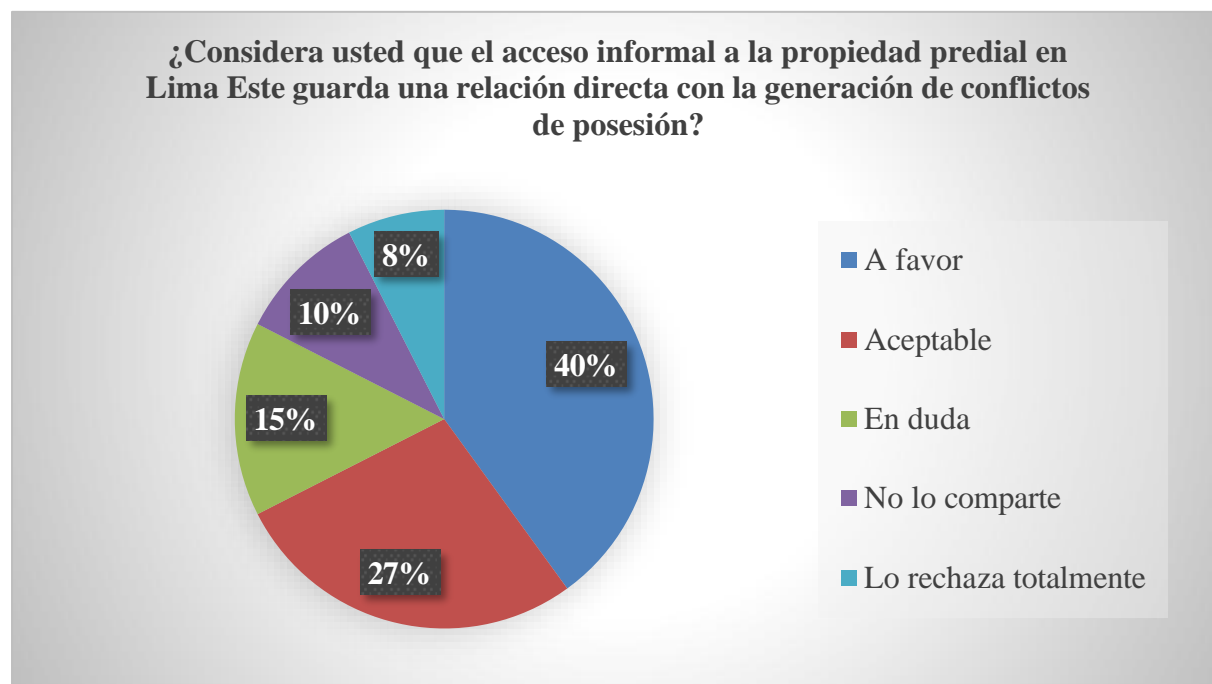
*El acceso informal a la propiedad predial respecto a conflictos de posesión*

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	16	40%
Aceptable	11	27%
En duda	6	15%
No lo comparte	4	10%
Lo rechaza totalmente	3	8%
Total	40	100%

Nota. Elaboración propia

### Figura 1

*El acceso informal a la propiedad predial respecto a conflictos de posesión*



Nota. Elaboración propia

### Interpretación

Respecto de la pregunta 1, el 40% A favor, el 25% Aceptable, el 15% En duda, el 10% No lo comparte y el 8% Lo rechaza totalmente.

### Pregunta 2

¿Considera usted que existe una relación significativa entre el nivel de informalidad en la tenencia de tierras urbanas y la inseguridad jurídica en Lima Este?

### Tabla 6

*El nivel de informalidad de tenencia de tierras urbanas y la inseguridad jurídica*

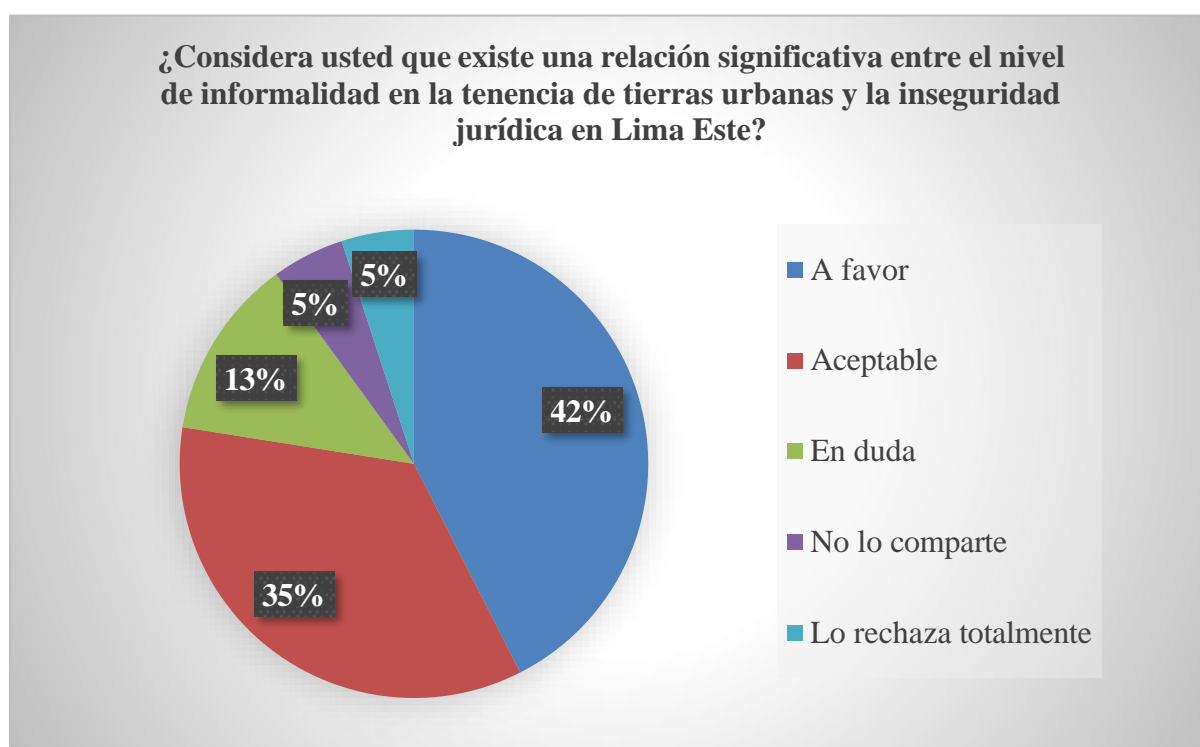
	Frecuencia	Porcentaje
--	------------	------------

A favor	17	42%
Aceptable	14	35%
En duda	5	13%
No lo comparte	2	5%
Lo rechaza totalmente	2	5%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>

*Nota.* Elaboración propia

## Figura 2

*El nivel de informalidad de tenencia de tierras urbanas y la inseguridad jurídica*



*Nota.* Elaboración propia

## Interpretación

Respecto de la pregunta 2, el 42% A favor, el 35% Aceptable, el 13% En duda, el 5% No lo comparte y el 5% Lo rechaza totalmente.

### Pregunta 3

¿Considera usted que la legislación peruana presenta vacíos o contradicciones normativas respecto al reconocimiento legal de la posesión informal?

**Tabla 7**

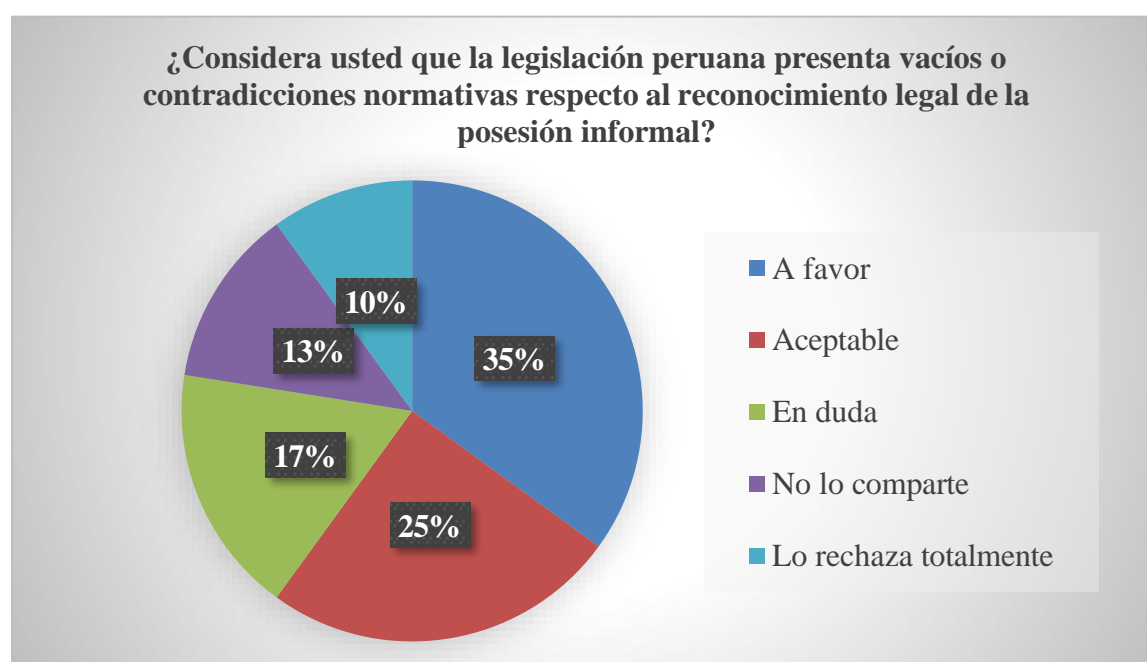
*La legislación respecto al reconocimiento legal de la posesión informal*

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	14	35%
Aceptable	10	25%
En duda	7	17%
No lo comparte	5	13%
Lo rechaza totalmente	4	10%
Total	40	100%

*Nota.* Elaboración propia

**Figura 3**

*La legislación respecto al reconocimiento legal de la posesión informal*



*Nota.* Elaboración propia

**Interpretación:**

Respecto de la pregunta 3, el 35% A favor, el 25% Aceptable, el 17% En duda, el 13% No lo comparte y el 10% Lo rechaza totalmente.

**Pregunta 4**

¿Considera usted que el actual marco normativo contribuye a prolongar la informalidad en la tenencia de tierras urbanas?

**Tabla 8**

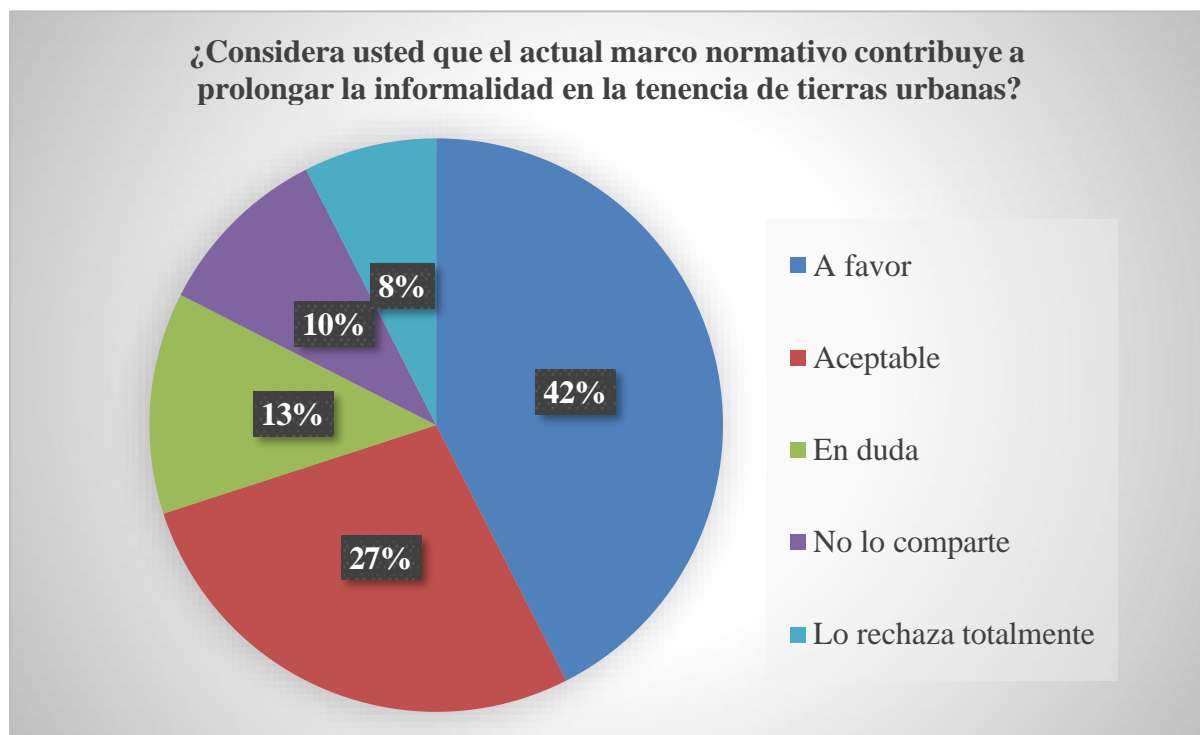
*El marco normativo respecto a la tenencia de tierras urbanas*

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	17	42%
Aceptable	11	27%
En duda	5	13%
No lo comparte	4	10%
Lo rechaza totalmente	3	8%
Total	40	100%

*Nota.* Elaboración propia

**Figura 4**

*El marco normativo respecto a la tenencia de tierras urbanas*



*Nota.* Elaboración propia

### **Interpretación:**

Respecto de la pregunta 4, el 42% A favor, el 27% Aceptable, el 13% En duda, el 10% No lo comparte y el 8% Lo rechaza totalmente.

### **Pregunta 1**

¿Considera usted que los procedimientos legales para el reconocimiento de posesiones informales son poco claros y desactualizados?

**Tabla 9**

*Los procedimientos legales respecto a las posesiones informales*

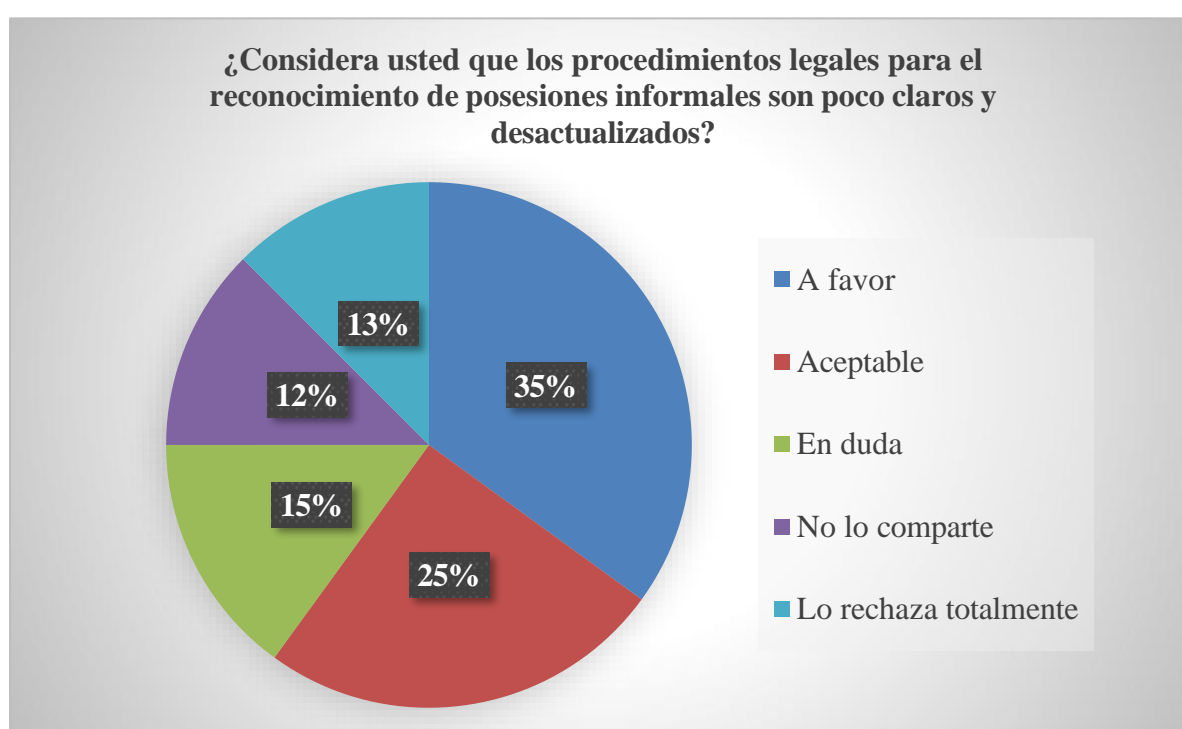
	Frecuencia	Porcentaje
A favor	14	35%
Aceptable	10	25%
En duda	6	15%

No lo comparte	5	12%
Lo rechaza totalmente	5	13%
<hr/>		
Total	40	100%

*Nota.* Elaboración propia

### Figura 5

*Los procedimientos legales respecto a las posesiones informales*



*Nota.* Elaboración propia

### Interpretación:

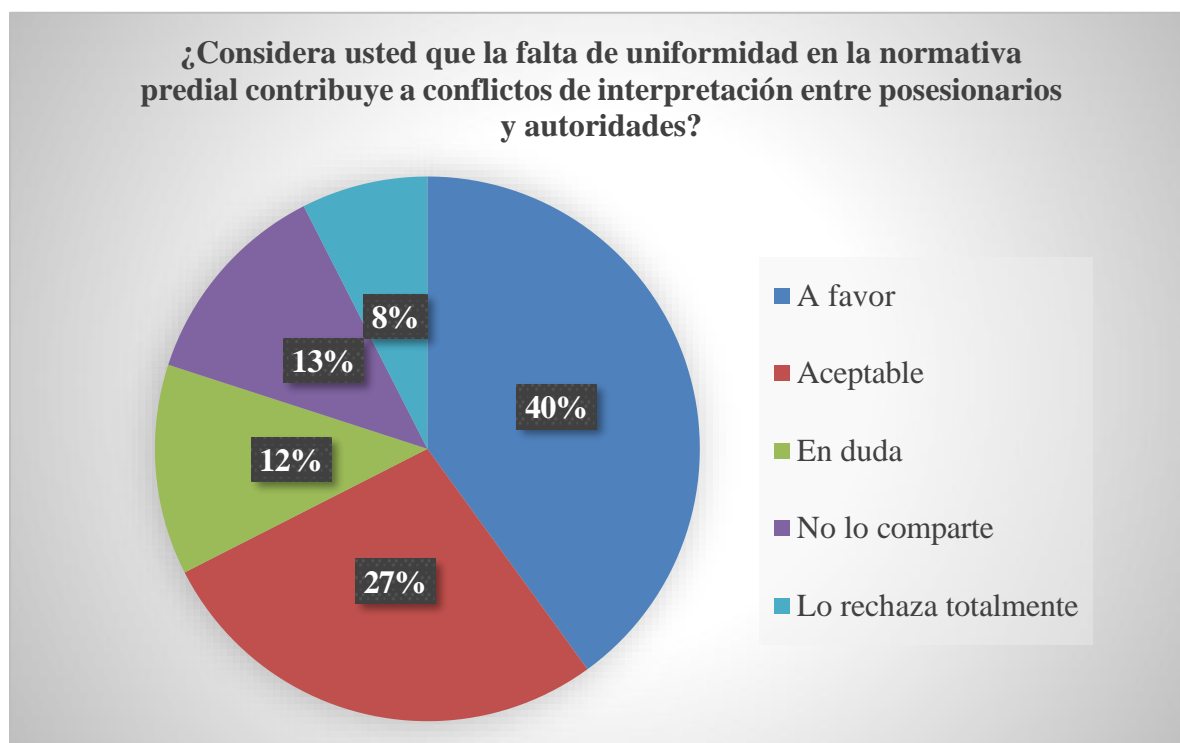
Respecto de la pregunta 5, el 35% A favor, el 25% Aceptable, el 15% En duda, el 12% No lo comparte y el 13% Lo rechaza totalmente.

### Pregunta 2

¿Considera usted que la falta de uniformidad en la normativa predial contribuye a conflictos de interpretación entre poseionarios y autoridades?

**Tabla 10***La normativa predial respecto a los conflictos de interpretación*

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	16	40%
Aceptable	11	27%
En duda	5	12%
No lo comparte	5	13%
Lo rechaza totalmente	3	8%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>

*Nota.* Elaboración propia**Figura 6***La normativa predial respecto a los conflictos de interpretación**Nota.* Elaboración propia**Interpretación:**

Respecto de la pregunta 6, el 40% A favor, el 27% Aceptable, el 12% En duda, el 13% No lo comparte y el 8% Lo rechaza totalmente.

### Pregunta 3

¿Considera usted que los factores sociales, económicos y jurídicos interactúan de manera conjunta en la generación de conflictos de posesión en asentamientos humanos?

**Tabla 11**

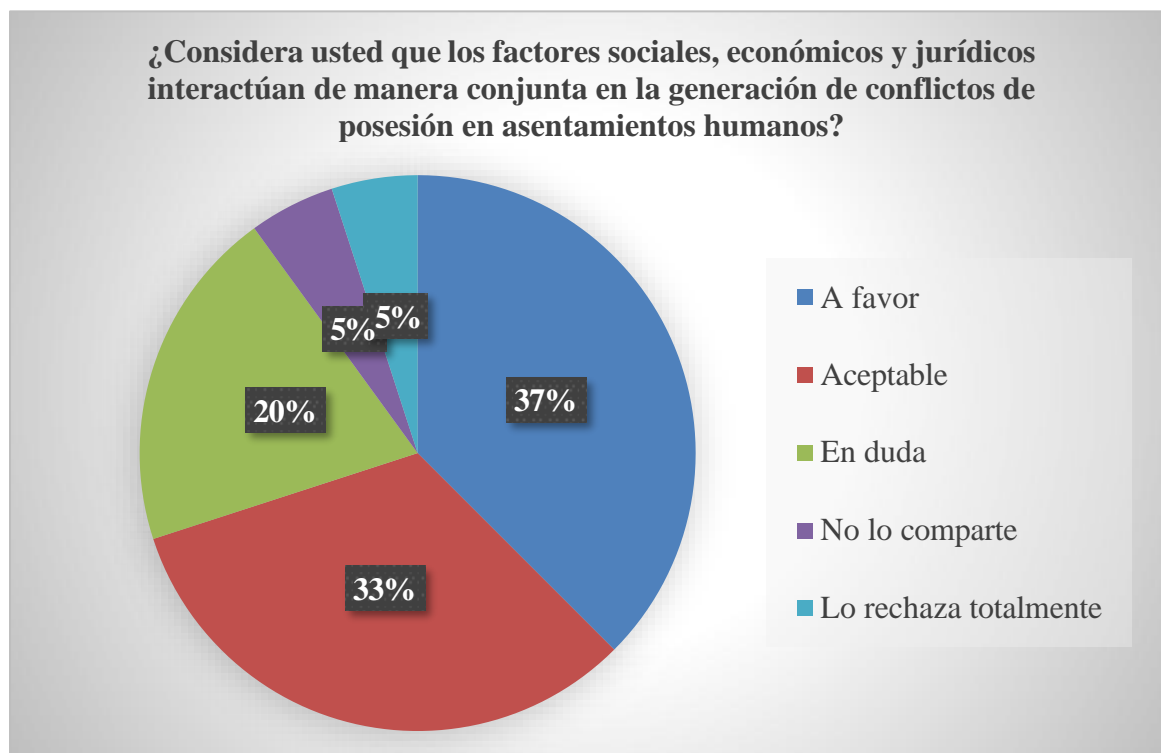
*Los factores sociales, económicos y jurídico respecto a la posesión en asentamientos humanos*

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	15	37%
Aceptable	13	33%
En duda	8	20%
No lo comparte	2	5%
Lo rechaza totalmente	2	5%
Total	40	100%

*Nota.* Elaboración propia

### Figura 7

*Los factores sociales, económicos y jurídico respecto a la posesión en asentamientos humanos*



Nota. Elaboración propia

#### Interpretación:

Respecto de la pregunta 7, el 37% A favor, el 33% Aceptable, el 20% En duda, el 5% No lo comparte y el 5% Lo rechaza totalmente.

#### Pregunta 4

¿Considera usted que las condiciones de pobreza y necesidad habitacional son factores determinantes en la ocupación informal de terrenos?

**Tabla 12**

*La pobreza y la necesidad habitacional respecto a la ocupación informal*

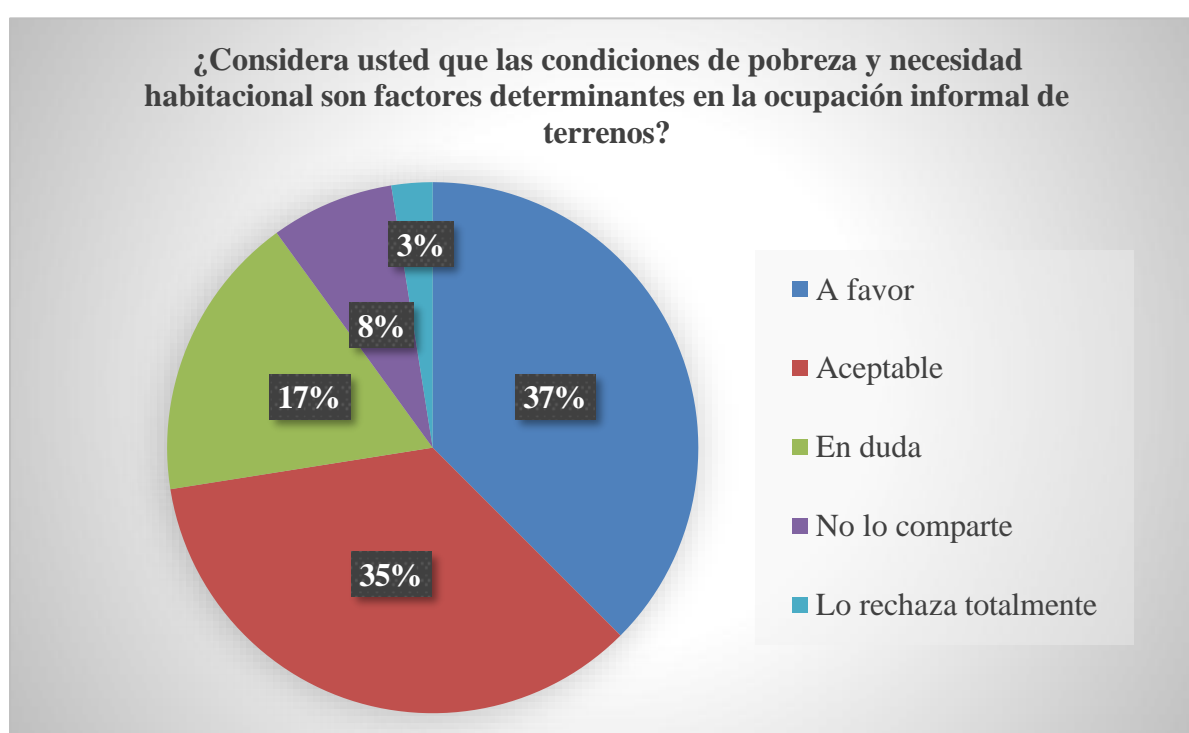
	Frecuencia	Porcentaje
A favor	15	37%
Aceptable	14	35%
En duda	7	17%

No lo comparte	3	8%
Lo rechaza totalmente	1	3%
<hr/>		
Total	40	100%

*Nota.* Elaboración propia

### Figura 8

*La pobreza y la necesidad habitacional respecto a la ocupación informal*



*Nota.* Elaboración propia

### Interpretación:

Respecto de la pregunta 8, el 37% A favor, el 35% Aceptable, el 17% En duda, el 8% No lo comparte y el 3% Lo rechaza totalmente.

### Pregunta 5

¿Considera usted que la falta de títulos de propiedad debidamente inscritos es una causa recurrente de disputas sobre posesión?

**Tabla 13**

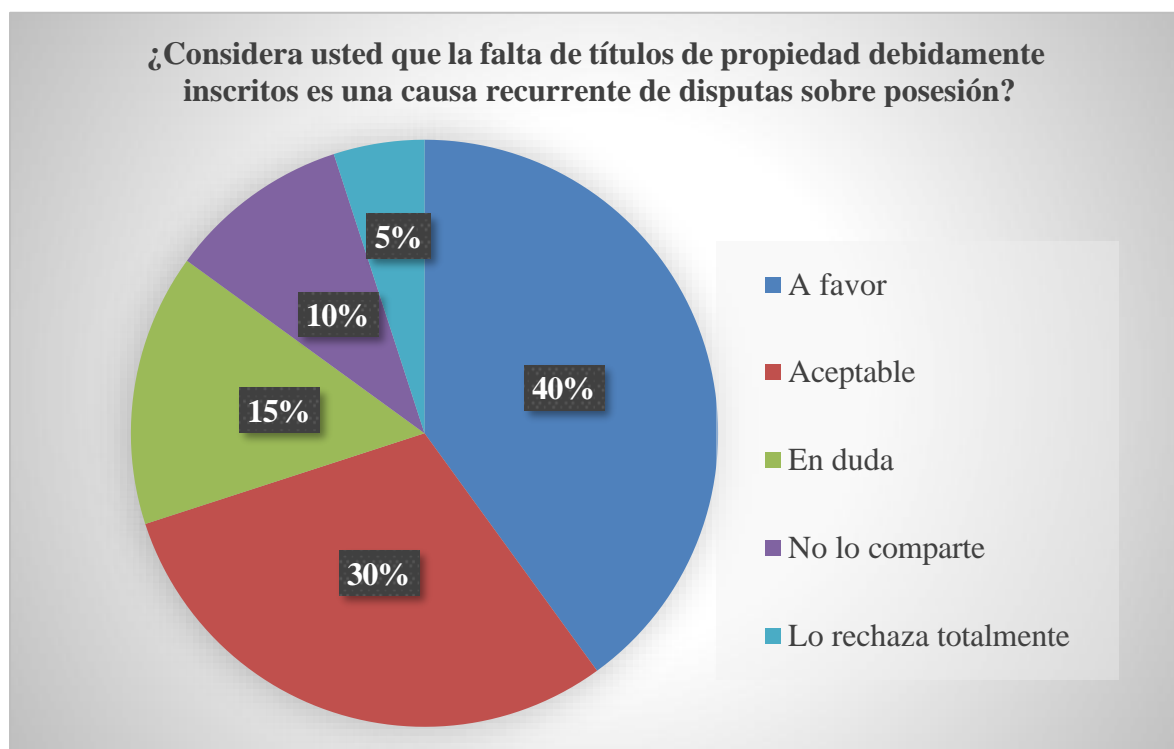
*La falta de títulos de propiedad respecto a la recurrente disputas sobre posesión*

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	16	40%
Aceptable	12	30%
En duda	6	15%
No lo comparte	4	10%
Lo rechaza totalmente	2	5%
Total	40	100%

*Nota.* Elaboración propia

**Figura 9**

*La falta de títulos de propiedad respecto a la recurrente disputas sobre posesión*



*Nota.* Elaboración propia

**Interpretación:**

Respecto de la pregunta 9, el 40% A favor, el 30% Aceptable, el 15% En duda, el 10% No lo comparte y el 5% Lo rechaza totalmente.

### **Pregunta 6**

¿Considera usted que la ausencia de mecanismos eficaces para resolver conflictos prediales agrava la problemática en Lima Este?

**Tabla 14**

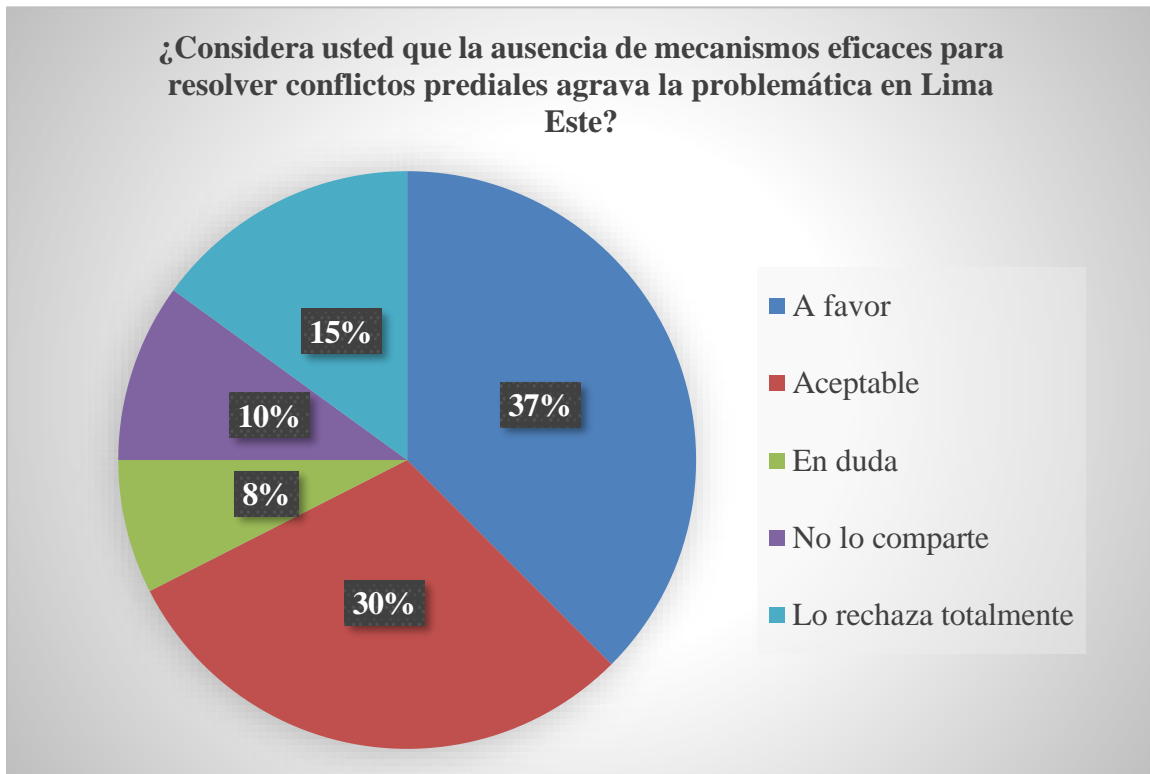
*Los mecanismos eficaces respecto los prediales*

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	15	37%
Aceptable	12	30%
En duda	3	8%
No lo comparte	4	10%
Lo rechaza totalmente	6	15%
Total	40	100%

*Nota.* Elaboración propia

### **Figura 10**

*Los mecanismos eficaces respecto los prediales*



*Nota.* Elaboración propia

**Interpretación:**

Respecto de la pregunta 10, el 37% A favor, el 30% Aceptable, el 8% En duda, el 10% No lo comparte y el 15% Lo rechaza totalmente.

## V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

A partir de los resultados obtenidos en la presente investigación, se puede afirmar que el acceso informal a la propiedad predial ha tenido efectos jurídicos relevantes en la generación de conflictos de posesión en los asentamientos humanos de Lima Este durante el año 2024, principalmente debido a la ausencia de seguridad jurídica, la falta de reconocimiento estatal y la carencia de mecanismos claros y efectivos de adjudicación y formalización predial. Asimismo, los vacíos y contradicciones normativas existentes en la legislación peruana han contribuido a la incertidumbre legal que enfrentan tanto los posecionarios informales como los propietarios formales. De igual manera, se ha evidenciado que factores sociales, económicos y jurídicos -como la pobreza, la desorganización comunal y la inexistencia de títulos registrados- interactúan significativamente en la aparición y agravamiento de estos conflictos.

De la pregunta 1, se evidenció que un 40% de los encuestados considera que el acceso informal a la propiedad predial en Lima Este guarda una relación directa con la generación de conflictos de posesión.

Respecto de la pregunta 2, el 42% percibe que existe una relación significativa entre el nivel de informalidad en la tenencia de tierras urbanas y la inseguridad jurídica en Lima Este.

En la pregunta 3, si bien el 35% considera que la legislación peruana presenta vacíos o contradicciones normativas respecto al reconocimiento legal de la posesión informal.

La pregunta 4 revela que un 42% de los encuestados considera que el actual marco normativo contribuye a prolongar la informalidad en la tenencia de tierras urbanas.

En cuanto a la pregunta 5, el 35% de los encuestados cree que los procedimientos legales para el reconocimiento de posesiones informales son poco claros y desactualizados.

La pregunta 6 señala que el 40% considera que la falta de uniformidad en la normativa predial contribuye a conflictos de interpretación entre posecionarios y autoridades.

En relación con la pregunta 7, el 37% de los encuestados coincide en que los factores sociales, económicos y jurídicos interactúan de manera conjunta en la generación de conflictos de posesión en asentamientos humanos.

De la pregunta 8, un 37% cree que las condiciones de pobreza y necesidad habitacional son factores determinantes en la ocupación informal de terrenos.

Por el contrario, la pregunta 9 muestra que un 40% considera la falta de títulos de propiedad debidamente inscritos es una causa recurrente de disputas sobre posesión.

Finalmente, la pregunta 10 indica que un 37% considera que la ausencia de mecanismos eficaces para resolver conflictos prediales agrava la problemática en Lima Este.

Los resultados de la encuesta aplicada a abogados especialistas evidencian que existe una percepción clara sobre la relación entre el acceso informal a la propiedad predial y la generación de conflictos de posesión en los asentamientos humanos de Lima Este. Se reconoce que la informalidad en la tenencia de tierras urbanas está vinculada a la falta de seguridad jurídica, así como a vacíos y contradicciones normativas que dificultan el reconocimiento legal de la posesión. Asimismo, se identifica que los procedimientos legales existentes son poco claros y contribuyen a prolongar la informalidad, generando conflictos de interpretación entre poseionarios y autoridades. Finalmente, se advierte que estos conflictos no solo responden a factores legales, sino también a condiciones sociales y económicas como la pobreza, la necesidad habitacional y la carencia de mecanismos eficaces para la resolución de disputas, lo que demuestra que la problemática es estructural y requiere un abordaje integral.

## VI. CONCLUSIONES

- Existe una relación directa y significativa entre el acceso informal a la propiedad predial y la aparición de conflictos de posesión en los asentamientos humanos de Lima Este. Esta relación se basa principalmente en la falta de seguridad jurídica que enfrentan quienes acceden informalmente a la tierra, sumada a la insuficiente respuesta del Estado para reconocer legalmente estas posesiones y la ausencia de mecanismos formales efectivos para la adjudicación y formalización de lotes. Esta combinación de factores genera un contexto de incertidumbre y vulnerabilidad legal, en el que las disputas por la tenencia de la tierra se vuelven recurrentes, afectando no solo la estabilidad jurídica, sino también la cohesión social y el desarrollo urbano sostenible en estas zonas. La informalidad, lejos de ser un fenómeno aislado, se consolida como un problema estructural que requiere una respuesta coordinada y multisectorial para garantizar el derecho a la propiedad y mejorar las condiciones de vida de los pobladores.
- Los vacíos y contradicciones normativas en la legislación peruana sobre propiedad predial y formalización territorial son una causa central de la inseguridad jurídica que afecta tanto a los propietarios formales como a los poseedores informales. La falta de un marco legal claro, coherente y uniforme genera ambigüedad en la interpretación y aplicación de las normas, dificultando el reconocimiento legal de la posesión y prolongando la informalidad. Esta situación limita la capacidad de los poseedores informales para acceder a derechos fundamentales como la protección jurídica efectiva, la inscripción registral y la posibilidad de obtener servicios básicos y financiamiento formal. La ausencia de procedimientos accesibles y bien definidos impide que los procesos de formalización se desarrollen con celeridad y justicia, generando desconfianza en el sistema y aumentando la conflictividad territorial.

- Los conflictos de posesión en los asentamientos humanos de Lima Este derivan de la interacción compleja y simultánea de factores sociales, económicos y jurídicos. La débil organización comunitaria y la falta de representación adecuada dificultan la gestión interna de los conflictos y la articulación con instancias estatales. A nivel económico, la pobreza estructural y la necesidad habitacional insatisfecha impulsan a numerosas familias a ocupar terrenos de manera informal, como única alternativa para acceder a una vivienda digna. Jurídicamente, la ausencia de títulos de propiedad, la falta de catastros actualizados y la limitada capacidad del Estado para intervenir oportunamente consolidan un escenario de incertidumbre y disputa constante. Esta realidad multifactorial evidencia que los conflictos no pueden abordarse exclusivamente desde una perspectiva legal, sino que requieren intervenciones integrales que reconozcan y aborden simultáneamente las causas sociales y económicas que subyacen a la informalidad y a la conflictividad territorial.

## VII. RECOMENDACIONES

- Se recomienda que las autoridades competentes diseñen e implementen políticas públicas integrales que fortalezcan la seguridad jurídica en los asentamientos informales. Esto implica la agilización y simplificación de los procesos de formalización predial, el establecimiento de mecanismos claros, transparentes y accesibles para la adjudicación de lotes, así como el reconocimiento efectivo y progresivo de las posesiones informales. Además, resulta fundamental promover espacios de diálogo y coordinación entre las instituciones estatales, las organizaciones comunitarias y otros actores sociales para asegurar que las soluciones sean adecuadas a las necesidades locales y contribuyan a la pacificación social y al desarrollo urbano inclusivo.
- Ante esta problemática, es imprescindible promover una revisión integral y técnica del marco normativo vigente, con el objetivo de identificar y corregir los vacíos y contradicciones existentes. Esta reforma normativa debe orientarse a establecer procedimientos claros, uniformes y accesibles para el reconocimiento legal de la posesión informal, que faciliten su tránsito hacia la formalización y fortalezcan la seguridad jurídica. Asimismo, se recomienda fortalecer las capacidades institucionales y los mecanismos administrativos para garantizar una aplicación efectiva y oportuna de estas normas, promoviendo la transparencia y la participación ciudadana en los procesos de formalización predial.
- Se recomienda diseñar e implementar programas integrales y coordinados que promuevan el fortalecimiento de la organización y la participación comunitaria, mejoren el acceso a la formalización jurídica y atiendan las condiciones sociales y

económicas de los habitantes de los asentamientos humanos. Estas intervenciones deben incluir estrategias de capacitación, acompañamiento legal, acceso a servicios básicos y mecanismos efectivos de resolución de conflictos, asegurando la coordinación entre diferentes niveles y sectores del Estado, así como la colaboración con organizaciones sociales y la sociedad civil. Solo a través de un enfoque integral y multisectorial será posible generar un impacto sostenible que reduzca la conflictividad y mejore la calidad de vida de las poblaciones vulnerables.

## VIII. REFERENCIAS

- Arbulú, C. (2024). Si el Código necesita cambios, hablemos de propiedad y contratos de arrendamiento. *Revista De Derecho*, 24(1), 370–391.
- Arribas, G. (2023). Redimensionando la propiedad en el Perú. *THEMIS Revista De Derecho*, (83), 49-61.
- Ávila, J. (2022). The informal rental housing market for the Venezuelan population living in Bogota. *Revista de geografía Norte Grande*, 71-87.
- Blondet, J. (2025). *Relación entre la formalización de la propiedad informal de predios urbanos y expectativa de mejora de la calidad de vida en el Asentamiento Humano “Tierra Prometida” de Ica, 2021*. Universidad Nacional San Luis Gonzaga.
- Calderón, J. (2019). El Estado y la informalidad urbana. Perú en el siglo XXI. *PLURIVERSIDAD*, 3(3), 45-64.
- Centro de Noticias del Congreso. (30 de abril de 2025). *Aprueban dictamen que propone formalizar las posesiones de informales en el ámbito urbano*. Obtenido de Portal Congreso de la República: <https://comunicaciones.congreso.gob.pe/noticias/aprueban-dictamen-que-propone-formalizar-las-posesiones-de-informales-en-el-ambito-urbano/>
- CEPES. (01 de octubre de 2020). *Titulación de posesiones informales: el camino al infierno está empedrado de buenas intenciones*. Obtenido de Centro Peruano de Estudios Sociales: <https://cepes.org.pe/2020/10/01/titulacion-de-posesiones-informales-el-camino-al-infierno-esta-empedrado-de-buenas-intenciones/>
- CIDUR. (09 de setiembre de 2024). *¿Qué se entiende por desarrollo urbano?* Obtenido de Consultoría Integral en Desarrollo Urbano S.C: <https://cidur.com.mx/blog/que-se-entiende-por-desarrollo-urbano/>

- Coca, S. (14 de julio de 2025). *Todo lo que debes saber sobre la posesión en el ordenamiento peruano*. Obtenido de LP Pasión por el Derecho: <https://lpderecho.pe/todo-lo-que-debes-saber-sobre-la-posesion-en-el-ordenamiento-peruano-parte-i/>
- Dammert, M. (2018). Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima. *Revista INVI*.
- Domínguez, F. (2020). *Conflictos territoriales por la producción del espacio urbano en la periferia de Cali entre 2000 y 2018*. FLACSO.
- Falcon, J., & Aldave, R. (2023). ALCANCES JURÍDICOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD: UN ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS SISTEMAS LEGALES DE PERÚ, ECUADOR Y CHILE. *Humanidades & Inovacao*.
- LP Pasión por el Derecho. (29 de marzo de 2020). *La propiedad y sus atributos desde el derecho civil*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/propiedad-atributos-desde-derecho-civil/>
- LP Pasión por el Derecho. (22 de agosto de 2021). *Derecho de propiedad: concepto, alcances, límites, jurisprudencia*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/derecho-propiedad-concepto-alcances-limites-jurisprudencia/>
- Mamani, C. (2022). *FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD Y LA MEJORA DEL NIVEL DE VIDA DE LOS HABITANTES DEL DISTRITO DE YURA – AREQUIPA 2021*. Universidad José Carlos Mariátegui.
- Mendoza, E. (2024). Eficiencia en la formalización de propiedades. *Ius Inkarri: Revista de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Ricardo Palma*, 143-166.
- Mendoza, O. (2024). *DERECHO DE PROPIEDAD Y EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS URBANOS BAJO POSESIÓN INFORMAL EN LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN ROMÁN, 2022*. Universidad Privada San Carlos.

- Mougenot, B. (31 de marzo de 2025). *Formalización predial impulsa el desarrollo económico y social en el Perú*. Obtenido de USIL: <https://blogs.usil.edu.pe/novedades/formalizacion-predial-impulsa-el-desarrollo-economico-y-social-en-el-peru>
- Muñoz, F., Lobon, M., & Ochoipoma, J. (2024). La función del estado y la posesión informal en la sociedad urbanística. *Revista Científica Ciencias Sociales*, 01-18.
- Organismo de Formalización de la Propiedad Informal. (05 de enero de 2023). *Cofopri identifica 6533 posesiones informales pendientes de titulación*. Obtenido de gop.pe: <https://www.gob.pe/institucion/cofopri/noticias/685956-cofopri-identifica-6533-posesiones-informales-pendientes-de-titulacion>
- Pastrana, F. (18 de mayo de 2020). *¿Por qué se protege la posesión?: Fundamentos de la tutela posesoria*. Obtenido de LP Pasión por el Derecho: ¿Por qué se protege la posesión?: Fundamentos de la tutela posesoria
- Peña, D. (2022). lums, Constitutional Turn and Judicial Activism in Colombia. *Revista Derecho del Estado*, 135-166.
- Pimentel, O. (2024). El Derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima, 2022. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 8(4), 8120-8138.
- Roel, L. (2022). El derecho a la propiedad en el derecho civil en el marco del constitucionalismo: la constitucionalidad del derecho civil en el Estado constitucional de derecho peruano. *Ius Et Praxis*, 55(055), 47-63.
- Sáenz, L. (2021). Régimen Constitucional del derecho fundamental de propiedad. *Revista Derecho Público Económico*.
- Sánchez, J. (05 de febrero de 2025). *Perú es el segundo país con mayor cantidad de viviendas provenientes del tráfico de tierras: solo el 7% de las casas son formales*. Obtenido de

La República: <https://larepublica.pe/sociedad/2025/02/05/peru-es-el-segundo-pais-con-mayor-cantidad-de-viviendas-provenientes-del-trafico-de-tierras-solo-el-7-de-las-casas-son-formales-evat-370205>

Serna, Ó. (2022). *Análisis de los procesos de titulación de predios públicos ocupados ilegalmente con viviendas de interés social en el municipio de Sopetrán, Antioquia (2019-2020)*. Universidad Nacional Abierta y a Distancia, UNAD.

Tesfai, R., & Ruther, M. (2022). Immigrant neighborhoods and eviction: Hidden housing crisis? *Cities*.

Ticona, J. (2020). LA DEFENSA EXTRAJUDICIAL DE LA POSESIÓN: UN ANÁLISIS IMPOSTERGABLE. *Revista y Derecho*, 35-46.

Torres, D., & Ruiz, J. (2019 ). ¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015). *EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*.

Torres, D., & Ruiz, J. (2019). ¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015). *EURE (Santiago)*.

Torres, M. (29 de julio de 2020). *La definición de la propiedad en el anteproyecto de reforma del Código Civil*. Obtenido de LP Pasión por el Derecho: <https://lpderecho.pe/definicion-propiedad-anteproyecto-reforma-codigo-civil/>

Villanueva, F., Ttito, M., Sulla, R., & Olivera, C. (2024). Efectos de la Legislación en la Regularización de Construcciones Informales. *Revista Universidad San Agustín*.

Vizcarra, S., & Bonilla, D. (2020). Inseguridad y mecanismos barriales de protección en el Perú urbano. *URVIO*.

Yamamoto, C. (2022). La formalización de la propiedad predial en el Perú. *Lucerna Iuris et Investigatio*.

## IX. ANEXOS

## ANEXO A: MATRIZ DE CONSISTENCIA

Formulación de Problemas	Formulación de Objetivos	Formulación de Hipótesis	Variables / Dimensiones	Metodología
<b>Problema General</b>	<b>Objetivos General</b>	<b>Hipótesis General</b>	<b>Variable</b>	<b>Tipo de Investigación:</b>
¿Cuál es la relación entre el acceso informal a la propiedad predial y los conflictos de posesión en los asentamientos humanos de Lima Este durante el año 2024?	Analizar la relación entre el acceso informal a la propiedad predial y los conflictos de posesión en los asentamientos humanos de Lima Este durante el año 2024.	Existe una relación directa y significativa entre el acceso informal a la propiedad predial y la aparición de conflictos de posesión en los asentamientos humanos de Lima Este, debido a la falta de seguridad jurídica, reconocimiento estatal y mecanismos formales de adjudicación de lotes	<p><b>Independiente:</b></p> <p>Acceso a la propiedad predial informal</p> <p><b>Dimensiones:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modalidades de acceso</li> <li>- Condiciones legales y registrales</li> </ul>	La investigación que se presenta es de carácter descriptivo, explicativo y correlacional, ya que busca detallar los hechos y analizar las relaciones entre variables. Se basa en principios de las ciencias contables, especialmente en el manejo de datos numéricos y procesos cuantitativos. El estudio se

<b>Problemas Específicos</b>	<b>Objetivos Específicos</b>	<b>Hipótesis Específicas</b>		
¿Cuáles son los vacíos o contradicciones normativas que contribuyen a la incertidumbre legal del acceso informal a la propiedad predial?	Examinar los vacíos o contradicciones normativas que contribuyen a la incertidumbre legal del acceso informal a la propiedad predial.	Los vacíos y contradicciones normativas en la legislación peruana sobre propiedad predial y formalización contribuyen a la inseguridad jurídica de un propietario formal y un poseionario informal, al no establecer procedimientos claros ni uniformes para el reconocimiento legal de la posesión.	- Seguridad y estabilidad en la tenencia informal	llevará a cabo durante el año 2024.
¿Qué factores sociales,	Determinar factores sociales,	Los conflictos de posesión en asentamientos humanos	<b>Variable Dependiente:</b> Los conflictos de posesión en los asentamientos humanos	<b>Nivel de la Investigación:</b> El presente estudio se clasifica como descriptivo-correlacional, dado que analizará los efectos de las variables, partiendo del supuesto de que la variable independiente ha ocurrido y ejerce influencia sobre la variable dependiente.
			<b>Dimensiones:</b> - Tipo de conflicto - Causas del conflicto	<b>Método de Investigación:</b> El estudio se desarrollará bajo un enfoque cuantitativo, utilizando

---

económicos y económicos y de Lima Este están - Mecanismos técnicas observacionales, análisis jurídicos inciden en jurídicos inciden en determinados por una de documental, métodos hipotético- la aparición de la aparición de combinación de factores resolución deductivos y procedimientos conflictos de conflictos de sociales (organización estadísticos. Esta metodología posesión en estos posesión en estos comunitaria deficiente), facilitará la sistematización y asentamientos? asentamientos económicos (necesidad análisis de los datos recolectados. habitacional y pobreza) y jurídicos (ausencia de títulos y registros actualizados), que interactúan para generar disputas sobre el derecho de ocupación.

#### **Diseño de la Investigación:**

El diseño de la investigación será no experimental y de tipo transversal. Este enfoque se caracteriza por la ausencia de manipulación deliberada de variables, observando los fenómenos en su contexto natural para su posterior análisis. El

---

---

diseño transversal se centra en la recopilación de datos en un momento específico, con el fin de describir las variables y examinar sus efectos e interrelaciones.

---

**ANEXO B: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS****CUESTIONARIO****UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL****FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS****TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO****RELACIÓN ENTRE EL ACCESO A LA PROPIEDAD PREDIAL INFORMAL Y  
LOS CONFLICTOS DE POSESIÓN EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE  
LIMA ESTE, 2024**

Estimado (a): Se le solicita su valiosa colaboración para que marque con un aspa el casillero que crea conveniente de acuerdo a su criterio y experiencia profesional, puesto que, mediante esta técnica de recolección de datos, se podrá obtener la información que posteriormente será analizada e incorporada a la investigación con el título descrito líneas arriba.

NOTA: Para cada pregunta se considera la escala de 1 a 5 donde:

<b>Evolución</b>	<b>Puntaje</b>
Totalmente de acuerdo	5
De acuerdo	4
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	3
En desacuerdo	2
Totalmente en desacuerdo	1

Item	Preguntas	Escalas de medición
1	¿Considera usted que el acceso informal a la propiedad predial en Lima Este guarda una relación directa con la generación de conflictos de posesión?	1 2 3 4 5
2	¿Considera usted que existe una relación significativa entre el nivel de informalidad en la tenencia de tierras urbanas y la inseguridad jurídica en Lima Este?	1 2 3 4 5
3	¿Considera usted que la legislación peruana presenta vacíos o contradicciones normativas respecto al reconocimiento legal de la posesión informal?	1 2 3 4 5
4	¿Considera usted que el actual marco normativo contribuye a prolongar la informalidad en la tenencia de tierras urbanas?	1 2 3 4 5
5	¿Considera usted que los procedimientos legales para el reconocimiento de posesiones informales son poco claros y desactualizados?	1 2 3 4 5
6	¿Considera usted que la falta de uniformidad en la normativa predial contribuye a conflictos de interpretación entre poseionarios y autoridades?	1 2 3 4 5
7	¿Considera usted que los factores sociales, económicos y jurídicos interactúan de manera conjunta en la generación de conflictos de posesión en asentamientos humanos?	1 2 3 4 5

---

	¿Considera usted que las condiciones de pobreza y					
<b>8</b>	necesidad habitacional son factores determinantes en la	1	2	3	4	5
	ocupación informal de terrenos?					
<hr/>						
	¿Considera usted que la falta de títulos de propiedad					
<b>9</b>	debidamente inscritos es una causa recurrente de	1	2	3	4	5
	disputas sobre posesión?					
<hr/>						
	¿Considera usted que la ausencia de mecanismos					
<b>10</b>	eficaces para resolver conflictos prediales agrava la	1	2	3	4	5
	problemática en Lima Este?					

---

### ANEXO C: VALIDACIÓN Y CONFIABILIDAD DEL INSTRUMENTO

Después de revisar el instrumento del Plan de Tesis denominado: RELACIÓN ENTRE EL ACCESO A LA PROPIEDAD PREDIAL INFORMAL Y LOS CONFLICTOS DE POSESIÓN EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LIMA ESTE, 2024.

La calificación es la siguiente:

o	PREGUNTA	0%	0%	0%	0%	0%	00%
	¿En qué porcentaje se logrará constatar la Hipótesis con este instrumento?						
	¿En qué porcentaje considera que las preguntas están referidas a las variables, sub-variables e indicadores de la investigación?						
	¿Qué porcentaje de las interrogantes planteadas son suficientes para lograr el objetivo general de la investigación?						
	¿En qué porcentaje, las preguntas son de fácil comprensión?						
	¿Qué porcentaje de preguntas siguen una secuencia lógica?						
	¿En qué porcentaje se obtendrán datos similares con esta prueba aplicándolo en otras muestras?						





- El instrumento cumple en parte con los requisitos para su aplicación CUMPLE
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación CUMPLE

PROMEDIO DE VALORACIÓN

93.5



.....

**Firma**

**Nombre:** Carlos Augusto Hinojosa Uchofen

**DNI:** 29249403

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### 1. DATOS GENERALES

1.1. Apellido y nombres: López Figueroa Mario Luis

1.2. Cargo e Institución donde labora: Escuela de Posgrado de la Universidad Federico Villarreal

1.3. Nombre del instrumento motivo de la evaluación: Encuesta

1.4. Autor de instrumento: Vania Jhinett Jayo Cantoral

### ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Criterios	Indicadores	No cumple con su aplicación					Cumple con su aplicación					Si cumple con su aplicación		
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado													<b>x</b>
2. Objetividad	Se expresa la realidad como es, indica calidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado												<b>x</b>	
3. Actualidad	Este acorde a los aportes recientes al derecho													<b>x</b>
4. Organizacional	Existe una organización lógica													<b>x</b>
5. Suficiencia	Cumple con los aspectos metodológicos												<b>x</b>	
6. Internacionalidad	Esta adecuado para valorar las categorías											<b>x</b>		





Firma

**Nombre:** Mario Luis López Figueroa

**DNI:** 06024323

**ANEXO E: ALFA DE CRONBACH**

$$\alpha = \frac{K}{K-1} \left[ 1 - \frac{\sum S_i^2}{S_T^2} \right]$$

<b>k</b>	<b>10</b>
<b>Σ</b>	<b>18.98125</b>
<b>V.TOTAL</b>	<b>184.9375</b>

**RESULTADO DE ALFA DE CRONBACH****0.997071083**