

**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN**

**ESCUELA DE POSGRADO**



=====

**“EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA FORMALIZACIÓN  
DE PREDIOS URBANOS CON POSICIONES  
INFORMALES EN LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE  
CORONEL PORTILLO – 2017”**

=====

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO CIVIL**

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO DE DOCTOR EN DERECHO**

**TESISTA: MARCO ANTONIO DÍAZ PROAÑO**

**ASESOR: Dr. JORGE RUBÉN HILARIO CÁRDENAS**

**HUÁNUCO – PERÚ**

**2019**

## **DEDICATORIA**

A Dios, por darme la oportunidad de vivir y por estar conmigo como persona y profesional.

A mi esposa por su amor y comprensión brindado en este proceso de aprendizaje a nivel Doctoral.

A mis hijos e hijas, quienes me motivan cada día a lograr mis metas académicas en mi carrera profesional.

## **AGRADECIMIENTO**

A los distinguidos docentes de la Escuela de Post Grado de la Universidad Nacional “Hermilio Valdizán”, por su aporte teórico y práctico en mi formación profesional a nivel Doctoral.

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación sobre el derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la municipalidad provincial de Coronel Portillo, es un aporte al conocimiento científico en las ciencias del Derecho. Tuvo como objetivo: Determinar en qué medida el derecho de propiedad se relaciona con la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, 2017. El método aplicado desarrolla el análisis e interpretación de los resultados en donde se utilizó el diseño no experimental, de nivel jurídico social, descriptivo - correlacional, se trabajó con una muestra de 100 presidentes de los asentamientos humanos poseionarios de terrenos no titulados con posesión informal, seleccionados mediante el tipo de muestreo no probabilístico intencional, a quienes se les ha practicado un cuestionario de preguntas. Para estimar los estadígrafos se hizo uso de la estadística descriptiva e inferencial y para la contrastación de la hipótesis se aplicó la prueba de correlaciones. Con un resultado de 0,676 en la prueba Rho de Spearman, se confirma que la correlación entre las variables es alta; con el cual se concluye que el derecho de propiedad se relaciona de manera positiva con la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, 2017.

**Palabras Clave:** Derecho, Propiedad, Formalización, Posesiones informales.

## ABSTRACT

The present research work on property law and the formalization of urban properties with informal possessions in the provincial municipality of Coronel Portillo, is a contribution to scientific knowledge in the sciences of Law. It aimed to: Determine to what extent the right of ownership is related to the formalization of urban properties with informal possessions in the Provincial Municipality of Coronel Portillo, 2017. The method applied develops the analysis and interpretation of the results where the design was used Non-experimental, of a social, descriptive-correlational legal level, we worked with a sample of 100 presidents of the human settlements possessed of untitled land with informal possession, selected by the type of intentional non-probabilistic sampling, who have been practiced questionnaire To estimate the statisticians, descriptive and inferential statistics were used, and the correlation test was applied to the hypothesis test. With a result of 0.676 in the Spearman Rho test, it is confirmed that the correlation between the variables is high; which concludes that the property right is positively related to the formalization of urban properties with informal possessions in the Provincial Municipality of Coronel Portillo, 2017.

**Keywords:** Law, Property, Formalization, Informal Possessions

## RESUMO

O presente trabalho de pesquisa sobre direito de propriedade e formalização de propriedades urbanas com bens informais no município provincial de Coronel Portillo, é uma contribuição para o conhecimento científico nas ciências do Direito. O objetivo foi: Determinar em que medida o direito de propriedade está relacionado com a formalização de propriedades urbanas com bens informais no Município Provincial de Coronel Portillo, 2017. O método aplicado desenvolve a análise e interpretação dos resultados onde o desenho foi utilizado. Não experimental, de nível jurídico, social, descritivo-correlacional, trabalhamos com uma amostra de 100 presidentes de assentamentos humanos possuidores de terra sem título com posse informal, selecionados pelo tipo de amostragem intencional não probabilística, que foram praticados questionário Para estimar os estatísticos, foram utilizadas estatísticas descritivas e inferenciais, e o teste de correlação foi aplicado ao teste de hipóteses. Com um resultado de 0,676 no teste Spearman Rho, confirma-se que a correlação entre as variáveis é alta; que conclui que o direito de propriedade está positivamente relacionado com a formalização de propriedades urbanas com bens informais no Município Provincial de Coronel Portillo, 2017.

**Palavras-chave:** Direito, Propriedade, Formalização, Posses Informais.

## ÍNDICE

<b>Dedicatoria</b> .....	ii
<b>Agradecimiento</b> .....	iii
<b>Resumen</b> .....	iv
<b>Abstract</b> .....	v
<b>Resumo</b> .....	vi
<b>Indice</b> .....	vii
<b>Introducción</b> .....	xi
<b>CAPÍTULO I. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b> ...	1
1.1. Fundamentación del problema de investigación.....	1
1.2. Justificación.....	2
1.3. Importancia o propósito.....	4
1.4. Limitaciones.....	4
1.5. Formulación del problema de investigación.....	5
1.5.1. Problema general	
1.5.2. Problemas específicos	
1.6. Formulación de los objetivos.....	5
1.6.1. Objetivo general	
1.6.2. Objetivos específicos	
1.7. Formulación de las hipótesis.....	6
1.7.1. Hipótesis general	
1.7.2. Hipótesis específicas	
1.8. Variables.....	6
1.8.1. Variable independiente	
1.8.2. Variable dependiente	
1.9. Operacionalización de variables.....	7
1.10. Definición de términos operacionales.....	8
<b>CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO</b> .....	9
2.1. Antecedentes.....	9
A). A nivel internacional.....	9
B). A nivel nacional.....	11
2.2. Bases teóricas.....	13
2.2.1. El derecho de propiedad.....	13

2.2.2. La superación del concepto de propiedad en el Código Civil de 1984.....	20
2.2.3. Teoría de la propiedad.....	20
2.2.4. La teoría de la función social del derecho de propiedad.....	21
2.2.5. Derecho a la propiedad.....	22
2.2.6. El derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano	22
2.2.7. La teoría del título y modo.....	24
2.2.8. Formalización de predios urbanos con posesiones informales	25
2.2.9. Decreto Supremo N° 017-2006-Vivienda reglamento de los Títulos II Y III de la Ley N° 28667.....	26
2.2.10. La gestión urbana del municipio.....	27
2.2.11. Precisiones teórico-conceptuales sobre gestión urbanística.	28
2.2.12. Las posesiones informales.....	27
2.2.13. Teoría de la ocupación.....	30
2.2.14. Teoría de la seguridad en la doctrina jurídica.....	31
2.3. Bases conceptuales.....	32
2.3.1. El derecho de propiedad.....	32
A. La propiedad	
B. Derecho inmobiliario	
C. Derechos patrimoniales	
D. Propietario	
E. Tráfico inmobiliario informal	
F. Escritura pública	
G. Propiedad predial	
2.3.2. Formalización de predios urbanos con posesiones informales	33
A). Posesiones informales	
B). Centros urbanos informales	
C). Urbanizaciones populares	
D). Poseedor	
E). Gobiernos regionales	
F). Municipalidades distritales	
G) Municipalidades provinciales	
H. Saneamiento físico legal	
2.4. Bases epistemológicas o Bases filosóficas o Bases antropológicas.	35



2.4.1. Noción epistemológica de la función social de la propiedad	35
2.4.2. La propiedad en el sistema romano.....	37
2.4.3. La propiedad en el sistema francés.....	38
2.4.4. La posesión en el derecho germánico.....	39
2.4.5. Naturaleza jurídica de la posesión.....	39
<b>CAPÍTULO III. METODOLOGÍA.....</b>	<b>41</b>
3.1. Ámbito.....	41
3.2. Población.....	41
3.3. Muestra.....	41
3.4. Nivel y tipo de estudio.....	42
3.5. Diseño de investigación.....	43
3.6. Técnicas e instrumentos.....	44
3.7. Validación y confiabilidad del instrumento.....	44
3.8. Procedimiento.....	46
3.9. Tabulación.....	46
<b>CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....</b>	<b>48</b>
4.1. Análisis descriptivo.....	48
4.1.1. VARIABLE X: Percepción de título de dominio del poblador rural.....	48
4.1.2. VARIABLE: Derecho de propiedad inmueble.....	54
4.2. Análisis inferencial y contrastación de hipótesis.....	59
4.2.1. Contrastación de hipótesis general.....	59
4.2.2. Contrastación de hipótesis secundarias.....	61
4.3. Discusión de resultados.....	64
4.3.1. Contrastación con los Referentes Bibliográficos.....	64
4.3.2. En base a la prueba de hipótesis general.....	67
4.4. Aporte de la investigación.....	67
4.5. Propuesta de solución.....	68
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>72</b>
<b>RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS.....</b>	<b>74</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>75</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>79</b>
ANEXO 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	80
ANEXO 02: CONSENTIMIENTO INFORMADO.....	82

ANEXO 03: CUESTIONARIO.....	83
RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL CUESTIONARIO.....	85
TABLA DE CONFIABILIDAD DE INSTRUMENTO.....	90
ANEXO 04: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO.....	92
NOTA BIOGRÁFICA.....	95

## INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad es la libertad de acceso a la propiedad, como derecho de primera generación, solo tutela la capacidad de convertirse en propietario, sin importar el número de personas que realmente pueden acceder al dominio de los bienes. Los incisos 8 y 16 del artículo 2 de la Constitución en concordancia con el artículo 923 del Código Civil, conciben a la propiedad como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. La persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darles destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno, conforme lo dispone el artículo 70 de la Constitución, según el cual el Estado garantiza su inviolabilidad.

Después de señalar los alcances del derecho de propiedad, ahora se explica el derecho de propiedad predial, ello porque el predio es el bien inmueble por excelencia, en tal sentido, el actual Código regula la extensión y los alcances de la propiedad predial, es decir que la propiedad predial es el poder jurídico que permite gozar, disponer y reivindicar un predio, poder que está acordado y tutelado por el ordenamiento jurídico peruano. Por ello la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas. Así, se debe diferenciar entre un predio urbano y otro rustico, el primero es el ubicado en los confines de una ciudad y, por ende, destinado a la habitación, mientras que el predio rústico es el que se encuentra en el campo y está destinado al cultivo. No obstante, del carácter absoluto del derecho de propiedad, se debe tener presente en su ejercicio el interés social y el orden público, es decir, debe ser ejercido con orden al bien común como lo establece el artículo 70 de la Constitución; en virtud de este artículo se reconoce la función social del derecho de propiedad.

Sin embargo, el crecimiento urbano que afronta nuestra región y el Perú se encuentra fuera del control del Estado, lo cual ha generado problemas como la aparición de asentamientos humanos o pueblos jóvenes de origen ilegal o

posesiones informales, en los cuales los invasores toman posesión de un terreno ajeno, construyen viviendas y finalmente logran urbanizar el terreno. La invasión, aparte de ser una modalidad de urbanizar, consiste en la posesión informal de inmuebles de propiedad privada o pública con la finalidad de habitar en ellos, en tal sentido, las invasiones se han convertido en un modo de adquirir la propiedad y lograr una casa o vivienda. Está constituida por un grupo de personas que se asienta en terreno aparentemente habitable y posteriormente, con la designación de la directiva y lotización se transforma en una estructura ordenada, que tiene mecanismos claros de cobro de cuotas, elaboración de faenas, control de inseguridad y represión de sediciones o levantamiento de los pobladores de invasión.

Con la dación del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, que regula el título I de la Ley N° 28687, “Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares”. Se señala la competencia exclusiva y excluyente de las municipales provinciales, como entidad encargada de la formalización, cuyo objetivo de la Política de Formalización de la propiedad peruana desde el inicio fue elevar el valor de los predios que poseen los habitantes de escasos recursos y utilizarlos en el mercado legal para movilizar créditos, inversiones en servicios básicos, siendo su objetivo central el de beneficiar a las poblaciones de áreas urbanas que viven en la marginalidad y la extrema pobreza, trabajando con la hipótesis de que una mayor seguridad sobre la propiedad, mejoraría la situación de vida de los propietarios.

Por ello la presente tesis se ha desarrollado en cuatro capítulos:

El Capítulo I: Presenta la descripción del Problema de investigación, se formula el problema, objetivos, hipótesis, las variables su operacionalización y definición de términos operacionales.

El Capítulo II: Contiene el marco teórico, se presenta los antecedentes, bases teóricas y conceptuales del tema investigado, los sistemas políticos y paradigmas procesales, así como aportes de conocimientos científico que sustentan la investigación.

El Capítulo III: Estructura la metodología, señalando el ámbito, población y muestra, se especifica el tipo y diseño utilizados, así como las técnicas de validación y confiabilidad del instrumento y procedimientos del desarrollo de la investigación.

El Capítulo IV: Resultados y Discusión, mostramos los resultados de la investigación con aplicación de la estadística como instrumento de medida; y su discusión con los antecedentes, bases teóricas, la prueba de hipótesis y el aporte científico de esta investigación.

Finaliza el presente trabajo de investigación con las conclusiones, recomendaciones o sugerencias, bibliografía y anexos.

## CAPÍTULO I

### DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

#### 1.1. Fundamentación del problema de investigación

En el Perú, el fenómeno de las invasiones como un mecanismo de acceso a la propiedad y la vivienda de interés social, trajo como consecuencia el crecimiento desordenado de las ciudades, la falta de condiciones básicas de dichas viviendas, la precariedad de servicios con los que contaban, la problemática respecto a su formalización, la incorporación al ordenamiento y planificación territorial de la localidad, la comercialización inescrupulosa de bienes del estado sin un verdadero interés de vivienda, entre otros.

El artículo 194 de la Constitución Política del Perú, concordado con el artículo II del título preliminar de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Las Municipalidades, los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en su ámbito de competencia. Además, que las Municipalidades Provinciales en materia de organización del espacio físico y del suelo, ejercen la función de reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de asentamientos humanos conforme a lo señalado por el numeral 1.4.3. Del artículo 79 de la Ley N°27972, asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad. En la actualidad Ucayali es la región con mayor índice de crecimiento económico y poblacional producto del proceso de migración de los habitantes del campo a la ciudad, dicho cambio implicó que la población urbana y rural modifique su composición estructural, significativamente por ser la región más joven del país y con mayor potencial. Además, este crecimiento poblacional es producto influenciada por la población inmigrante que vienen de diferentes regiones del país a buscar nuevas oportunidades de trabajo originando un crecimiento informal de los lugares donde habitan los pobladores ocupando viviendas extralegales, creándose invasiones, usurpación de terrenos y creación de Asentamientos Humanos, los cuales no se encuentran identificados, ni registrados, ni formalizados ante el Estado, ante la falta de eficiencia de las

Municipalidades. Actualmente según el portal de transparencia de la Municipalidad de Coronel Portillo-2016, son los distritos de Manantay y Yarinacocha que tienen el mayor índice de asentamientos humanos identificados con posesión informal y que requieren ser registrados y formalizados debidamente. La población de dichos asentamientos humanos desconoce todos los beneficios que conllevaría el tener registrado su posesión y tener un registro y título de propiedad de terrenos y viviendas; lo cual es un reto para la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo el poder formalizar dichas propiedades implementando un sistema de información adecuado a los pobladores, guías y trámites oportunos y simplificados que sean conocidos por los pobladores de las propiedades informales.

Toda vez, que la protección de los derechos de propiedad genera en sus propietarios la confianza necesaria para usarlos como herramienta económica de inversión, potencializando sus activos prediales y aumentando el número de transacciones en el mercado. Se protege así el tráfico ilegal de terrenos, se dinamiza la economía y se erradica la pobreza. Por toda esta problemática encontrada, existen suficientes razones para justificar la realización de la presente investigación.

## **1.2. Justificación**

En base a la descripción caracterizada del problema planteado, la investigación se justifica.

En lo teórico, se justifica porque se apoya en aportes de fuentes de información que comprenden la literatura sobre el derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posiciones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, en la cual se genera reflexión, debate académico haciendo epistemología del conocimiento existente sustentado en teorías, principios, paradigmas y leyes de la investigación científica en lo que se refiere al reconocimiento de la propiedad como derecho constitucional la formalización de predios urbanos con posesiones informales, su regularización o formalización de la propiedad, tomando en consideración los aspectos dominiales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles que permita una correcta identificación del predio y su propietario derivados del fenómeno

de las invasiones y su tratamiento supone un reto primordial para el futuro de las ciudades, que alcanzan diversos ámbitos de la gestión de la ciudad.

En lo práctico, se justifica por la trascendencia del derecho de propiedad que se encuentra protegido por nuestra Constitución Política del Perú como derecho fundamental de la persona, en sus artículos 70, 71, 72 y 73. Cuyo derecho de propiedad está constituido como derecho real, es decir, como derecho que tiene una persona sobre un bien reconocido jurídicamente; es así que nuestra configuración básica del derecho de propiedad está en función al derecho civil. Esto se refleja en el artículo 70 de nuestra Constitución Política y en el artículo 923 del Código Civil, cuando señala que el derecho de propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social. Y que la motivación de carácter práctico a la necesidad de formalizar la gran cantidad de predios informales producto de años de invasiones y formaciones de asentamientos humanos sin registro, así como cumplir con el objetivo propuesto por la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo a través de la Gerencia de Acondicionamiento Territorial en el saneamiento físico, modificación de las condiciones de tugurización, hacinamiento e inhabilitación de las áreas de tratamiento que busca preservar el ornato, la monumentalidad, el medio ambiente y el plan de desarrollo urbano de la ciudad. Además, en el saneamiento legal regularización o formalización de la propiedad de los poseedores informales.

En lo social, la presente investigación tiene relevancia social, porque el derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de la Provincia de Coronel Portillo, tiene una gran repercusión en las familias con mayor pobreza y al crecimiento socioeconómico de los mismos y para mantener, mejorar y modernizar las viviendas existentes de acuerdo con las necesidades de los residentes, y por ende su seguridad jurídica en garantías reales, ya que la titulación significa para el propietario una protección básica de su pobreza y la superación de las condiciones de vida de los habitantes que viven en viviendas tugurizadas en los Asentamientos Humanos creados por el fenómeno de las invasiones.



### **1.3. Importancia o propósito**

La investigación tiene como propósito entender la importancia del derecho de propiedad y su influencia en la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo provincia de coronel portillo, y básicamente será opinada en función de las ciencias del derecho y leyes vigentes que regulan las acciones de los procesos del saneamiento físico y legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en las áreas de intervención, sean de propiedad privada o estatal, comprendiendo tanto a personas naturales como jurídicas, y que hayan sido designadas como tales por las municipalidades distritales conforme al artículo 79, numeral 4.2, de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, previo cumplimiento de los requisitos que establece la presente Ley. La culminación de este estudio aportará conclusiones importantes, que permitirán a las municipalidades provinciales de la región y del país, conocer cómo la formalización de predios urbanos permitirá al poblador de posesiones informales acogerse a una serie de beneficios otorgados por el estado, por empresas privadas y organizaciones financieras que ayudarán a mejorar su calidad de vida. Por ello, los resultados que deriven de este estudio será un aporte a la comunidad científica y pueden ser generalizados a otras ciudades del Perú.

### **1.4. Limitaciones**

Las limitaciones advertidas en la ejecución de la presente investigación fueron las siguientes:

- Se tuvo acceso restringido a las Bibliotecas de las Universidades de la ciudad de Pucallpa, por los horarios establecidos en la Universidad.
- Escasez bibliografía actualizada y de investigaciones a nivel local referentes al tema investigado.
- Dificultad para encuestar a los presidentes de los Asentamientos Humanos por la distancia de su lugar de sus domicilios.

### **1.5. Formulación del problema de investigación**

#### **1.5.1. Problema general**

¿En qué medida el derecho de propiedad se relaciona con la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, 2017?

### **1.5.2. Problemas específicos**

- ✓ ¿En qué medida la gestión de los operadores jurídicos influye en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017?
- ✓ ¿De qué manera los factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes de la población influye en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017?
- ✓ ¿Cómo las garantías de seguridad jurídica influyen en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017?

## **1.6. Formulación de los objetivos**

### **1.6.1. Objetivo general**

- ✓ Determinar en qué medida el derecho de propiedad se relaciona con la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, 2017.

### **1.6.2. Objetivos específicos**

- ✓ Conocer si la gestión de los operadores jurídicos influye en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.
- ✓ Evaluar si los factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes de la población influye en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.
- ✓ Analizar cómo influye las garantías de seguridad jurídica en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.

## **1.7. Formulación de las hipótesis**

### **1.7.1. Hipótesis general**

- ✓ **H<sub>i</sub>**: El derecho de propiedad se relaciona de manera positiva con la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, 2017.
- ✓ **H<sub>0</sub>**: El derecho de propiedad no se relaciona de manera positiva con la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, 2017.

### 1.7.2. Hipótesis específicas

- ✓ **H<sub>i1</sub>**: La gestión de los operadores jurídicos influye en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.
- ✓ **H<sub>01</sub>**: La gestión de los operadores jurídicos no influye en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.
- ✓ **H<sub>i2</sub>**: Los factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes de la población influyen en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.
- ✓ **H<sub>02</sub>**: Los factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes de la población no influyen en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.
- ✓ **H<sub>i3</sub>**: Las garantías de seguridad jurídica influyen en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.
- ✓ **H<sub>03</sub>**: Las garantías de seguridad jurídica no influyen en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.

## 1.8. Variables

### 1.8.1. Variable independiente

El Derecho de propiedad

### 1.8.2. Variable dependiente

Formalización de predios urbanos con posesiones informales

## 1.9. Operacionalización de las variables

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
----------	-------------	-------------

<p><b>V.I EL DERECHO DE PROPIEDAD</b></p>	<p>GESTIÓN DE LOS OPERADORES JURÍDICOS</p> <p>FACTORES SOCIOECONOMICOS Y NIVEL EDUCATIVO PREVALENTES</p> <p>GARANTIAS DE SEGURIDAD JURÍDICA</p>	<p>-Cofopri -Sunarp - Municipalidad</p> <p>-Social -Económico -Nivel educativo</p> <p>-Posesión -Propiedad -Dominio</p>
<p><b>V.D FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS CON POSESIONES INFORMALES</b></p>	<p>SANEAMIENTO FISICO LEGAL</p>	<p>-Gestión del ordenamiento territorial -Predios formalizados y calidad de vida -Conflictos legales por tráfico de terrenos</p>

### 1.10. Definición de términos operacionales

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL
<b>EL DERECHO DE PROPIEDAD</b>	El derecho a la propiedad conlleva al compromiso del Estado de realizar acciones positivas para favorecer que toda la población tenga la posibilidad de participar en la riqueza material. El fenómeno de la invasión tiene derechos toda vez que los pobladores que habitan en las mismas anhelan y solicitan al Estado la protección jurídica que les asegure el pleno disfrute de su lote y la no interferencia (derecho de propiedad) y de otro lado, está presente el querer un terreno con fines de vivienda, el cual responde al derecho social de acceder a una propiedad que se convierta en su refugio habitacional y pueda desarrollar su vida dignamente (derecho a la propiedad).	Conjunto de posiciones normativas para asegurar el disfrute de un bien frente a los demás que quedan obligados a no interferir, protegiendo “los intereses de quienes son propietarios”; esta idea ha sido transformada por la categoría de “función social” de la propiedad, que trajo como resultado la concepción de derecho fundamental a la propiedad, derecho de carácter social o de segunda generación, que implica que cada ser humano cuenta con un “mínimo existencial” acorde con su dignidad de persona.
<b>FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS CON POSESIONES INFORMALES</b>	La formalización de las posesiones informales se puede realizar, siempre que ocupen un bien del Estado, a través de la formalización de posesiones durante periodos establecidos por ley o mediante la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio. Por otro lado, si el predio se encuentra en propiedad privada, la legislación contempla la negociación encaminada a lograr la conciliación con el propietario o mediante la prescripción adquisitiva de dominio de cumplirse con los requisitos del Código Civil.	Con la Ley N° 26557, el Congreso transfirió las competencias y procedimientos municipales relacionados con la adjudicación, el saneamiento físico legal, la titulación y la habilitación urbana. El Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA señala que en materia planeamiento y acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural, las municipalidades deben aprobar 1. Los Planes Urbanos (en adelante PU), 2. EL Plan Específico (en adelante PE) y 3. Planeamiento Integral (en adelante PI).

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Antecedentes**

Luego de realizar la respectiva exploración, se tiene trabajos similares o relacionados con el tema objeto de estudio, que aportan información valiosa para definir y delimitar la investigación que se presenta a nivel internacional, nacional vinculada al tema materia de investigación:

##### **A). A nivel internacional**

A continuación, se presenta los antecedentes encontrados que han tenido repercusión en relación al presente trabajo de investigación que se fue abordando:

1. Juna (2015), de Ecuador en su tesis *“Estudio Socioeconómico de los Asentamientos Informales del Sector Monte Sinaí de la Ciudad de Guayaquil Periodo 2010.”*; tiene como objetivo Analizar la situación socioeconómica en la cual sobreviven las personas que habitan en los asentamientos informales del sector noroeste de la ciudad de Guayaquil, para poder cuantificar y medir, tipos de vivienda, ingresos, carencia de servicios básicos, necesidades insatisfechas, de las personas que habitan en esos sectores vulnerables de la ciudad. Su metodología se basó en el Método de Análisis el cual le permitió reconocer los problemas por medio de datos cuantitativos y cualitativos. Basados en el cuestionario censal. Concluyendo que: Tiene una alta incidencia de pobreza y carecen de un sin número de necesidades básicas por cubrir, desde las más elementales como acceso al agua, que conllevan a el aprovechamiento de la venta del líquido vital y a el acceso a la formalidad de obtener el servicio de energía eléctrica, que perjudica económicamente a la empresa que ofrece el servicio. El hecho de contar con una salubridad total, a través de canales de alcantarillado, eliminación de excretas, aguas servidas, hace que el riesgo de contraer enfermedades sea alto, y el no tener la suficiente capacidad económica para cubrir necesidades de salud conlleva a agudizar aún más la pobreza.

2. Sánchez (2014), de Ecuador en su tesis titulada: "Mercado de suelo informal y políticas de hábitat urbano en la ciudad de Guayaquil"; tiene como objetivo Comprender y explicar el rol de la política de vivienda social y legalización en la formación de mercados informales en la ciudad de Guayaquil. La investigación aplico la metodología cualitativa, la que pretende explicar el impacto social y legal de la política de vivienda y concebir la dinámica de los mercados informales como estrategia de vida de aquellas familias que no acceden a las políticas sociales de vivienda. La investigación concluye diciendo que las nuevas políticas sean compatibles con: instrumentos de ley que generen derechos seguros, legislación de planeación urbana de carácter social, organismos que permitan gestionar las ciudades de manera democrática que puedan generar empleo e incrementar los ingresos. Por último, el estudio recoge los hallazgos orientados a analizar desde los estudios y la práctica, los mercados informales de tierras y su naturaleza que les sirva de base para la construcción de estrategias de desarrollo urbano.
3. Gómez (2014), de Ecuador en su tesis titulado: "*La Posesión Medio para Legitimar al Dominio*" desarrollado en Ecuador, tiene como objetivo analizar las causas que generan la falta de legalización de la posesión de los bienes inmuebles en los barrios periféricos ilegales del Distrito Metropolitano de Quito. Su metodología se encuadra en el ámbito jurídico y consecuentemente en el ámbito de las ciencias sociales por lo que tiene el carácter de cuali-cuantitativa, lo cual implica que la metodología y técnicas a emplearse serán tanto cualitativas como cuantitativas, con predominio de los aspectos cualitativos. Concluye que: Actualmente las nuevas tendencias humanistas han logrado conceptualizar a la propiedad privada como un derecho limitado a una función social, el cual se ha de desempeñar en beneficio del bien común, ante la obligación de usar los bienes y de utilizarlos de determinado modo, con la amenaza legal de que se extinga este derecho de propiedad, y aun el que lo usa bien no ha de llevarse consigo todo el provecho; tiene que compartir con los demás, con la sociedad que es la que le garantiza el derecho de uso. La posesión se ampara en el hecho humano que es susceptible

de derechos para el que la ejerce, según las formalidades de la ley civil, es así que el poseedor de un bien material debe tener ánimo de señor y dueño, y no reconocer que ese bien material, mueble o inmueble, sea de otra persona, demostrando además procesalmente que sus actos de poseedor no reconocen como dueño o poseedor legítimo a otra persona.

## **B). A nivel nacional**

De las investigaciones realizadas no se ha reportado algún antecedente, al no existir investigaciones sobre el tema de estudio en nuestra ciudad, sin embargo, en otros ámbitos de nuestro territorio sí se ha profundizado el tema en relación a una de nuestras variables.

1. Morales (2017), en su tesis "*Análisis del tratamiento legal de las invasiones de los inmuebles estatales frente al derecho a la vivienda digna del ciudadano: Caso de estudio Alto Selva Alegre-Arequipa*"; Tiene como objetivo analizar el tratamiento legal de las invasiones de los inmuebles estatales frente al derecho a la vivienda digna del ciudadano: Caso de estudio Alto Selva Alegre-Arequipa. Su metodología se basó en el tipo aplicada con diseño descriptivo correlacional. Concluye que en lo siguiente: Toda invasión por su naturaleza constituye una opción de vivienda que vulnera el derecho a una vivienda digna que está amparada en el marco normativo internacional y nacional. A lo largo de los gobiernos, las políticas de vivienda que se han promovido se enmarcan en apoyos financieros para acceder a una vivienda o en el préstamo para construir sobre un terreno propio, sin embargo las personas con menores recursos no acceden al mercado financiero ni tampoco tienen un terreno saneado para construir su casa, por ello, que la mejor medio para que estas personas accedan a una vivienda es la invasión, puesto que los costos son menores (como se vio en al capítulo quinto) a los costos financieros de los programas de crédito y por no reunir los requisitos necesarios para ser sujetos de crédito lo que les impide ser beneficiarias de esas políticas.



2. Delgado (2012), en su tesis *“Impacto de la Titulación de Tierras en el Desarrollo Socioeconómico de los Agricultores de LA Provincia de Concepción – Huancayo”*; concluye que los cambios suscitados en las variables de desarrollo económico y las variables de desarrollo social han sido causados por efectos del acceso al título de propiedad, solo dos variables de tipo social son las que evidencian estadísticamente esta proposición. El título de propiedad y las variables de desarrollo social como el fenómeno de la migración, y mejoras en el bienestar de la familia, según la prueba de Chi cuadrada acusaron una significancia de 0,328 y 0,699, respectivamente, que son mayores al referente 0,05; por consiguiente, se aceptaron la hipótesis nula en ambos casos, infiriéndose que dichas variables no están relacionadas.
3. Sacachipana (2017), en su tesis *“Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble y la Seguridad Jurídica a través de la Inscripción Registral”*; tiene como objetivo analizar y establecer si el sistema de transferencia de propiedad inmueble adoptado en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica. Su metodología se ubica en el jurídico dogmático, ya que la presente investigación tiene un contenido exclusivamente técnico – jurídico. Concluyendo en lo siguiente: Respecto a nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles, llegamos a la siguiente conclusión i) el sistema de transferencia de propiedad inmueble que ha adoptado nuestro país (solo consensus de las partes), propio de los sistemas jurídicos francés e italiano no es adecuado para nuestro país, no garantiza la seguridad jurídica, y más aún si tenemos un sistema registral facultativo en nuestro país, el cual incrementa la problemática puesto que el sistema facultativo constituye una de las principales limitaciones para acceso, desarrollo y actualización del Registro. Por tal motivo, es vital contar con un Registro que inspire confianza y seguridad en la ciudadanía, a fin de que ésta acceda al Registro y, ii) un sistema de transferencia de propiedad inmueble bajo el simple consenso implica clandestinidad, desincentivo de inversión económica, inseguridad.

4. Aliaga (2012), en su tesis: "*La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú*". Concluye en lo siguiente: Hemos demostrado que la finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, que genera seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicitados. Las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en tres aspectos: (i) Altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (conformados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles registrales), (ii) altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (iii) altos costos generados por requisitos excesivos. Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible son generados principalmente por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro-observación y no pro inscripción.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.2.1. El derecho de propiedad**

Cruz (2004), señala que la palabra propiedad procede del término latino *propietas*, que deriva de *propium* y que puede traducirse como "lo que pertenece a una persona", "lo que es propio de ella"; este vocablo, a su vez, procede de *prope*, cerca, indicando en su acepción más general una idea de proximidad y adherencia entre los bienes. Quiere decir que, en su acepción más genérica y amplia, propiedad hace referencia a lo que pertenece a una persona de manera cercana y próxima. En su acepción restringida o técnica, propiedad viene a ser un derecho real que puede ser entendido de dos maneras: por un lado, recae sobre todo tipo de bienes, así los materiales como los inmateriales y por otra parte, confiere a su titular un goce o señorío pleno sobre los bienes.

En Derecho, la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien. Albaladejo (2004), también define a la propiedad como “máximo poder jurídico pleno sobre una cosa. Poder en cuya virtud, está en principio, queda sometida directa o totalmente (es decir en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar) a nuestro señorío exclusivo”.

### **A. Atributos del derecho de propiedad**

Los atributos se encuentran regulados en el artículo 923 del Código Civil vigente; la cual señala los siguientes: el ius utendi (uso); el ius fruendi (disfrute); el ius abutendi (disposición); el ius vindicandi (reivindicación).

#### 1. El "Ius Utendi"

“Es el derecho de uso del bien que faculta al propietario a servirse de él según su naturaleza; en otras palabras, tiene derecho a todos los usos a que el bien pueda prestarse. Por ejemplo, se usa una casa habitándola, hay uso también cuando llevamos puestas unas alhajas, hay uso cuando utilizamos el automóvil para desplazarnos, etc”.

#### 2. El "Ius Fruendi".

Zavaleta (2002), señala que “Consiste en el goce, disfrute o explotación del bien objeto de la propiedad percibiendo sus frutos. El goce comprende dos aspectos: La utilización directa del bien por el propietario, tal como sucede cuando conduce personalmente sus tierras, hace producir su fábrica, etc.

La utilización indirecta del bien, cuando el propietario cede el uso a un tercero, percibiendo sus beneficios. Ejemplo: cuando arrienda el bien, goza de la renta que produce”.

#### 3. El "Ius Abutendi".

Para Torres (2002), “Consiste tanto en la disposición jurídica del bien enajenándolo a título oneroso (venta) o gratuito (donación, anticipo de herencia, legado, etc) o constituyendo derechos a favor de otros, por ejemplo, arrendándolo, hipotecándolo, como la disposición material, por ejemplo, sembrar, edificar, destruir el bien”.

#### 4. El "Ius Vindicandi"

“La propiedad es, por último, reivindicable. Vale decir que el dueño tiene el ius vindicandi para la protección de este atributo, el propietario goza de una acción como la reivindicatoria, la cual es imprescriptible, según el artículo 927 del Código Civil vigente”.

#### **B. Caracteres del derecho de propiedad**

Tradicionalmente la propiedad se ha caracterizado de la siguiente manera:

##### 1. DERECHO ABSOLUTO

Para Palacio (2004), este carácter del derecho de propiedad es el que evidentemente se ha debilitado más. Mediante este carácter se daba al propietario el máximo de poderes de disposición sobre la cosa; esto es, el propietario podía darle al bien de su propiedad el destino o uso que más le conviniera, vale decir, que más le viniera en gana, sin limitaciones.

El autor afirma, que hoy en día, contemporáneamente la propiedad es vista como una institución que debe reglarse y organizarse en función del interés social, colectivo, mayoritario. Este carácter de absoluto, solo ha quedado como tal en teoría. Actualmente es muy relativo, por haberse restringido notablemente. Actualmente este carácter de “absoluto” sólo debe ser entendido como la suma de diferentes facultades sobre el bien, que no son concedidas por otros derechos reales.

##### 2. Derecho exclusivo

Para Ramírez, (2007). “En la concepción tradicional, el derecho de propiedad es exclusivo porque la persona que lo ejerce excluye del goce a todos los demás. Su titular es, por tanto, el único que puede ejercer sobre los bienes las atribuciones que lleva consigo”. Sin embargo, para Palacio, (2004) “Sólo y únicamente el propietario puede tener a su favor el provecho del bien; esto es, no se concibe que un mismo bien pueda tener simultáneamente, al mismo tiempo, dos propietarios (por supuesto que esta exclusividad, no se refiere al caso del condominio o copropiedad, figura que es diferente)”.

##### 3. Derecho perpetuo.

Según Águila y Capcha (2006), es “Porque no se extingue por el hecho de no hacer uso de este derecho, lo cual hace que la prescripción extintiva no afecte a la propiedad y que la acción reivindicatoria sea imprescriptible. Por el contrario, se sostiene que los bienes no deben permanecer improductivos, porque a la sociedad le interesa que ellos generen riqueza, por eso se ampara a la prescripción adquisitiva. El abandono debe estar sancionado: el propietario que no posee por un cierto tiempo pierde su derecho”.

La doctrina moderna sustituye los anteriores caracteres por los siguientes:

➤ Derecho elástico

Para Vásquez (2009). “Significa que puede comprimirse al separar algunas de sus facultades, pero que apenas se extinguen esos derechos limitativos de la propiedad se reintegran al mismo dichas facultades por la fuerza de atracción que tiene; por ejemplo, en el contrato de arrendamiento, pierde el propietario arrendador el uso temporal del bien, recuperándolo por la extinción de dicho acto jurídico”.

➤ Derecho autónomo

La existencia del derecho de propiedad no depende de ningún otro derecho. Es un derecho principal o independiente, es principal porque tiene existencia propia, no depende de ningún otro derecho, a diferencia de los otros derechos reales que presuponen que otra persona es el titular del derecho de propiedad, del cual derivan su existencia, por ejemplo, el acreedor hipotecario deriva su derecho de hipoteca del derecho de propiedad del hipotecante”

➤ Derecho abstracto

Es decir, que existe con independencia de las facultades que comprende.

### **C. Elementos del derecho de propiedad**

El autor Eugenio Ramírez Cruz señala los siguientes:

1. Sujeto o titular

Es la persona individual (natural) o colectiva (jurídica). No es dable hablar de sujeto activo pues ello supondría que existe un sujeto pasivo.

## 2. Objeto

Según ya se ha dicho, son objeto de la propiedad todos los bienes materiales como inmateriales que existen en el mundo exterior, con tal que sean apropiables, es decir, que estén en el comercio jurídico de los hombres.

## 3. La relación jurídica

Es el poder o facultad que se confiere al sujeto o titular respecto al bien, el mismo que resulta de la relación o vinculación jurídica entre ambos (sujeto-bien).

### **D. El derecho fundamental a la propiedad en la constitución política de 1993.**

El artículo 2 inciso 16 de la Constitución Política de 1993 regula el derecho fundamental a la propiedad. Según el autor Chaname, (2009) la propiedad es una de las grandes conquistas de la civilización que ha impulsado el desarrollo económico y ha generado los derechos patrimoniales entre los que encontramos el derecho de sucesión o herencia. La propiedad es un derecho, cuyo vínculo absoluto sobre una cosa o bien genera poderes legales o facultades jurídicas al propietario. Las declaraciones sobre los derechos del hombre siempre parten desde una misma premisa: la dignidad basada en la justicia e igualdad; así la propiedad se hace derecho inviolable. En la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, promulgada por la Revolución Francesa de 1789, se puede apreciar que la propiedad es un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella sino cuando la necesidad pública, legalmente justificada, lo exija evidentemente y a condición de una justa y previa indemnización. También en la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre de 1948, el artículo 23 con respecto a la propiedad prescribe que “toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar”, este artículo resalta cual es el aspecto social y humano que nace a raíz de este derecho. El autor Chirinos (2008), afirma que el derecho fundamental a la propiedad individual es susceptible de transmitirse por herencia, y no de la propiedad estatal o

propiedad pública. Esta última, por lo mismo que, teóricamente, pertenece a todos, en la práctica no pertenece a nadie. Para el investigador Bernal (2012), la propiedad es el derecho sobre las cosas que consiste en usarlas, disfrutarlas, es decir, percibir sus frutos; disponer de ellas, es decir transferirlas bajo cualquier forma posible; y, reivindicarlas, que equivale a recuperarlas de quien la usurpado. En el contexto descrito, la norma que comentamos resulta muy importante, porque formula una aproximación directa al derecho de acceso a la propiedad y a la protección jurídica que sobre ella recae. Desde luego, aquí se consagra una posibilidad abierta a todos; un derecho formal que impide prohibiciones en el acceso a la propiedad y en la posibilidad de ser propietario. También tenemos a Ferrero, (2005) que nos dice que el inciso bajo comentario consagra entre los derechos de la persona el de la propiedad y la herencia. La primera está definida en el artículo 923 del Código Civil vigente como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. La misma disposición expresa que la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Según el doctrinario Ramírez (2007), la Constitución vigente ha profundizado más abiertamente la orientación de su antecesora, opta por una filosofía nítidamente liberal. Ha desaparecido el rol social que debía cumplir; los recursos naturales pueden ser concedidos a particulares. Desde esta perspectiva, el dominio presenta algunas innovaciones en cuanto a sus características. Este autor afirma que la carta magna considera a la propiedad como un derecho personal, al disponer que toda persona tiene derecho a la propiedad. Así lo estipula el artículo 2 inciso 16. Esta concepción es a todas luces, de carácter subjetivista, pues considera a la propiedad como inherente a la personalidad del hombre como una continuación o proyección de ésta. Esta fórmula constitucional de considerar un derecho a la propiedad privada implica, quizás que la propiedad privada se entiende aún como un bien o una ventaja que ha de ser accesible a todos, por cuanto envuelve incluso en el actual estadio político-social un valor de libertad, si bien de libertad económica. Así mismo el autor nos dice, que la Constitución vigente reconoce el derecho a la

propiedad privada, entre los derechos fundamentales de los ciudadanos. De suerte que la delimitación de su contenido correrá a cargo de las leyes ordinarias, teniendo en cuenta en algunos casos el bien común, si bien se ha eliminado la alusión al carácter social. Estas leyes no podrán disminuir su contenido esencial, pues caerían dentro del ámbito inconstitucional.

#### **E. Análisis legal sobre el ejercicio del derecho a la propiedad**

Para el autor Torres (2002), el Código Civil de 1984 en su artículo 923 prescribe que: “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. La propiedad es el derecho real por excelencia que una persona tiene sobre el bien, en virtud del cual puede ejercer el más amplio poder de goce, es decir, encierra todas las facultades que es posible tener sobre un bien, como usar, disfrutar, disponer, reivindicar y todo poder de utilización, dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico. Son objeto del derecho de propiedad los bienes muebles e inmuebles, materiales o inmateriales, en fin, todo elemento de fortuna o de riqueza susceptible de apropiación en provecho de un individuo o de una colectividad. Se excluyen los bienes de dominio público. Los inmuebles adoptan la denominación de predios, y se dividen en rústicos (de rus = campo) y urbanos (de urbs = ciudad). Así mismo el autor antes mencionado afirma, que el derecho de propiedad se puede adquirir por las diversas formas establecidas por el ordenamiento jurídico, como son la apropiación, especificación y mezcla, la accesión, la transmisión de la propiedad, por prescripción adquisitiva, por sucesión hereditaria, etc. El artículo 923 del Código Civil vigente, en concordancia con el artículo 70 de la Constitución Política de 1993, establece que el derecho de propiedad debe ser ejercido en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Estos poderes inherentes a la propiedad consistentes en usar, disfrutar, disponer y reivindicar deben ser ejercidos por el propietario en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Pero también, en esta definición está reflejada, indudablemente, parte de la moderna concepción acerca de la propiedad, que no es otra que la



propiedad tiene un rol o función social, con arreglo a la cual, se dice, la propiedad ha pasado a ser de una titularidad a una atribución. No obstante, es menester indicar que se observan resabios de la antigua definición, pues se señalan los atributos tradicionales de que está investido el propietario, en torno a lo cual nada ha cambiado para el legislador”.

### **2.2.2. La superación del concepto de propiedad en el código civil de 1984**

Para Espinoza (2005), el código se caracteriza por que en el artículo 923 sí define a la propiedad y lo hace de la siguiente manera “la propiedad es poder jurídico que permite usar disfrutar disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. Entonces la propiedad es entendida como un poder total, pleno que tiene una persona sobre un bien y que ha pasado de ser una titularidad a una atribución. El referido aspecto social no implica que la propiedad privada individual no continúe siendo reconocida y protegida; la propiedad es conservada como poder de uso, disfrute, disposición y reivindicación; y sigue siendo como tal la piedra angular del ordenamiento jurídico.

La propiedad ya no se protege por causas meramente individualistas, sino que se le reconoce en el hombre con el fin que cumpla una misión social acorde con su dignidad en el mundo, con sus derechos a ser libre e igual, pero con carácter sustancial, y para lograr una sociedad justa con posibilidades mínimas para todos. La propiedad solo tiene sentido en tanto “función” que permita satisfacer las necesidades del ser humano dentro de un ambiente de seguridad, tranquilidad y paz.

### **2.2.3. Teoría de la propiedad**

Walras (1910), define que “el derecho de propiedad de una persona sobre una cosa es el derecho, de esta persona, a utilizar esta cosa para satisfacer una necesidad, incluso consumiéndola”. El autor manifiesta que todo derecho recae en una relación moral entre las personas, como resultado existe una obligación moral entre estas. En consecuencia, la persona concedida con el derecho de propiedad sobre un bien obtiene el poder moral de hacer uso de este bien para

satisfacer alguna necesidad, y las otras personas se obligan moralmente a respetar el derecho de la primera. Los bienes o cosas sobre los cuales se ejerce el derecho de propiedad vienen a ser aquellas que son útiles y a la vez limitadas en cantidad y que Walras denomina “las cosas escasas o la riqueza social”. Esta riqueza social está compuesta de cosas que duran más de una vez, que se denominan bienes durables, y de aquellos que solo sirven una vez llamados bienes fungibles, que son el capital y los ingresos. Esta teoría también manifiesta que aquel que posea el derecho sobre algo, tiene el derecho de consumirla, hacer uso o beneficiarse de su servicio a lo largo del tiempo. Por lo tanto, los propietarios del suelo harán uso de las rentas. Como consecuencia del uso del bien o cosa que le otorga el derecho de propiedad, también tiene el derecho de venderla, por lo tanto, podrá efectuar un intercambio en el mercado.

#### **2.2.4. La teoría de la función social del derecho de propiedad.**

López (2006), expuso que “La propiedad supone derechos y deberes del propietario”. Se entiende entonces en términos generales que el hacer uso del derecho no debe afectar de ninguna manera el bienestar de los demás, tampoco la necesidad de utilizar la propiedad de manera beneficiosa o sacando provecho, debe de afectar los intereses de la sociedad. La función social está relacionada con los principios y fundamentos del derecho urbanísticos, es así que ante la necesidad e interés público la propiedad se ve limitada; de existir la necesidad concurriría un conflicto, de ser así este debe favorecer a los intereses de la colectividad a través de la expropiación. La expropiación es la justificación legal, y es cuando el estado se hace dueño de una propiedad privada por el interés público. La función social de la propiedad viene a ser unos de los principios empleados para explicar las reformas legislativas en Latinoamérica relacionadas con medidas que garanticen que las poblaciones de menores recursos accedan al suelo urbano formal. Lo que pretende entonces es normar el ejercicio de derecho a la propiedad, para generar escenarios propicios y satisfacer a los sectores de escasos recursos con mayor acceso a los bienes inmobiliarios. Del mismo modo la Declaración Universal de los Derechos Humanos menciona que toda

persona tiene derecho a la propiedad, de manera individual y colectivamente, así mismo expresa que nadie será privado injustamente de su propiedad; todo esto previsto en los incisos 1 y 2 de su artículo 17. Entonces lo manifestado se sostiene en que una propiedad puede ser registrada ante las instituciones competentes y así quede constancia de que tiene un propietario.

### **2.2.5. Derecho a la propiedad**

Morán (2002), define: La propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por lo que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más imitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien. Así mismo, en materia económica Nieves (2002), define “El derecho de propiedad sobre un activo consiste en el derecho a usarlo, a cambiar su forma o su sustancia, y a transferir todos los derechos del activo a través, por ejemplo, de la venta, o algunos derechos a través, por ejemplo, del arrendamiento”. En ese sentido el autor agrega que, “ni la informalidad ni su solución pueden ser restringidas al abordaje del derecho, pues los subsistemas económicos y socio culturales también son importantes”.

#### **A. Sostenibilidad de los derechos de propiedad.**

Existen ciertos aspectos que se deben de dar para que una propiedad formalizada se sostenga en el tiempo: (a) continuar reduciendo los costos de transacción (costos de formalidad menores a los de informalidad), (b) fortalecer las instituciones del Estado, (c) comenzar un catastro urbano nacional, (d) promover el acceso a la información de predios y propietarios, (e) impulsar las inversiones, (e) crear confianza en los agentes económicos, (f) efectuar campañas de respeto a la propiedad, (g) promover el acceso al crédito, (h) descartar la dispersión de competencias.

### **2.2.6. El derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano**

Para Ramírez (2007), la palabra propiedad procede del término latino de *proprietas*, que deriva de *propium* que se traduce como “lo que pertenece a una persona” o “lo que es propio de ella”, a razón de ello la propiedad es el derecho real por excelencia, pues significa el

máximo grado de poder sobre una cosa que se reconoce a su titular. De otro lado, la propiedad como derecho subjetivo privado, le brinda al individuo la posibilidad de obtener todos los medios económicos necesarios “para desplegar su propia personalidad humana, a saber: ante todo, para vivir y luego para desplegar y para conseguir su propio fin”.

Según Gonzales (2005), para asegurar el disfrute de un bien frente a los demás que quedan obligados a no interferir, protegiendo “los intereses de quienes son propietarios”; esta idea ha sido transformada por la categoría de “función social” de la propiedad, que trajo como resultado la concepción de derecho fundamental a la propiedad, derecho de carácter social o de segunda generación, que implica que cada ser humano cuenta con un “mínimo existencial” acorde con su dignidad de persona, para que se le asegure una vida en tales condiciones”; lo que comprende el derecho a tener tierra quienes no la tienen, o no son reconocidos como dueños de sus tierras. Por ello, se reconoce la propiedad del hombre “con el fin que cumpla una misión social acorde con su dignidad en el mundo, con sus derechos a ser libre e igual, pero con carácter sustancial, y para lograr una sociedad justa con posibilidades mínimas para todos”. El derecho de propiedad es la libertad de acceso a la propiedad, como derecho de primera generación, solo tutela la capacidad de convertirse en propietario, sin importar el número de personas que realmente pueden acceder al dominio de los bienes. En cambio, el derecho a la propiedad conlleva al compromiso del Estado de realizar acciones positivas para favorecer que toda la población tenga la posibilidad de participar en la riqueza material. Por lo tanto, se sostendrá que el fenómeno de la invasión tiene relación con ambos derechos toda vez que los pobladores que habitan en las mismas anhelan y solicitan al Estado la protección jurídica que les asegure el pleno disfrute de su lote y la no interferencia (derecho de propiedad) y de otro lado, está presente el querer un terreno con fines de vivienda, el cual responde al derecho social de acceder a una propiedad que se convierta en su refugio habitacional y pueda desarrollar su vida dignamente (derecho a la propiedad).

### 2.2.7. La teoría del título y modo

La Puente (1999), señala que no se puede dejar de hablar de derechos reales ni mucho menos de Transmisión de propiedad Inmueble en nuestra legislación sin dejar de mencionar y explicar la importancia de la teoría del título y el modo motivo por lo cual es necesario conocer la definición de título y modo, los cuales son legados del derecho romano y son numerosos sistemas jurídicos y legislaciones que adoptaron la mencionada teoría. Recalcamos que estos conceptos serán mencionados desde diversas concepciones de autores doctrinales nacionales y extranjeros durante la extensión del presente trabajo.

Título (palabra utilizada aquí, no en el sentido de documento, sino en el de *fundamento jurídico*) es el acto (por ejemplo, compraventa) por el que se establece la voluntad de enajenación (adquisición para la otra parte) del derecho; y el Modo, es el acto (consistente, como he dicho, en la entrega, con ánimo de transmitirlo, de la posesión del derecho cuya enajenación se estableció) por el que se realiza efectivamente la enajenación por el transmitente, que es adquisición para el adquirente.

Sin *modo* subsiguiente, el *título* es insuficiente para producir la adquisición del derecho real y sin título previo, la entrega (el modo) no transfiere (hacer adquirir al que la recibe) el derecho real. Por ejemplo, si no hubo anteriormente contrato de compraventa, pero se entrega la cosa, el que la recibe adquiere su posesión (ya que esta es la tenencia efectiva de la misma, y esa la ha recibido), pero no se convierte en dueño (no adquiere la propiedad: derecho real).

La doctrina peruana se encuentra dividida en dos sectores: uno de ellos opina que el sistema peruano de adquisición de la propiedad este articulado en la aplicación de la teoría del título y el modo para el caso de los bienes muebles y la aplicación del principio de la transmisión solo consensus para el caso de los bienes inmuebles; el otro sector sostiene que tanto para el caso de los bienes muebles como para el de los bienes inmuebles debe aplicarse la teoría del título y el modo. En los bienes muebles se establecen que, si es posible la celebración de dicho tipo de contrato, en tanto la

transferencia de propiedad inmueble opera en dos momentos: uno que refiere al título (que genera el efecto obligatorio) y otro que se produce con el modo (que transfiere la propiedad), es así que no resultará necesario que en el momento de la suscripción del título el vendedor sea propietario, lo que si será indispensable al momento de la tradición.

### **2.2.8. Formalización de predios urbanos con posesiones informales**

Ramírez y Riofrio (2006), señalan que la formalización de la propiedad concebida como acciones de carácter técnico-legal tiene entre otros objetivos, definir la titularidad de los predios ocupados por posiciones informales y otorgar derechos de propiedad y promover su inscripción registral, a favor de sus poseedores debidamente calificados.

Además, el 26 de diciembre de 1995 se publicó la Ley N° 26557, mediante la cual el Congreso transfirió las competencias y procedimientos municipales relacionados con la adjudicación, el saneamiento físico legal, la titulación y la habilitación urbana.

#### **A. Organismos de Formalización de la Propiedad Informal.**

1. **Cofopri.** Asesora y asiste, previo convenio de cooperación con las municipalidades provinciales, las acciones de saneamiento de la propiedad desarrolladas en el marco de los programas de renovación urbana; asimismo, asiste a las diferentes instituciones involucradas en la aplicación de las Leyes
2. **La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp).** Contribuye al saneamiento legal de las áreas de tratamiento sujetas a dicho proceso.
3. **Las municipalidades distritales.** Son los que identifican y califican las áreas de tratamiento y los tugurios en los cuales deben realizarse tareas de renovación urbana, conforme con lo dispuesto por la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
4. **Las municipalidades provinciales.** Son los que diseñan y ejecutan los planes de renovación urbana y actúan en el proceso de saneamiento físico legal de la propiedad tugurizada dentro de sus circunscripciones, enmarcándose dentro del plan de

desarrollo urbano de su jurisdicción, conforme con lo dispuesto por la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

**5. Predio Urbano** Según lo indicado por el artículo único de la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, se considera un terreno urbano a aquella unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esta condición. Agrega la propia definición que este predio puede o no contar con pistas y veredas. Asimismo, en cuanto al proceso de habilitación urbana, se establece que consiste en el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente podrá contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones. Finalmente indica la definición que las habilitaciones urbanas pueden ser ejecutadas de manera progresiva, pues la conversión de un predio rústico a un predio urbano determina la incorporación de servicios públicos que conllevan la implementación de infraestructura, así como del despliegue y funcionamiento de la misma a favor del propietario.

#### **2.2.9. Decreto Supremo N° 017-2006-Vivienda Reglamento de los Títulos II Y III de la Ley N° 28667**

Artículo 27º.- Municipalidades otorgarán Certificado o Constancia de Posesión, las municipalidades distritales en cuya jurisdicción se encuentre ubicada una posesión informal o la municipalidad provincial cuando se encuentre dentro de su Cercado, otorgarán a cada poseedor el Certificado o Constancia de Posesión para los fines del otorgamiento de la factibilidad de Servicios Básicos.

Artículo 28º.- Requisitos para el otorgamiento del Certificado o Constancia de Posesión, para que la municipalidad distrital o provincial, cuando corresponda, emita el Certificado o Constancia de

Posesión, el o los interesados deberán presentar, única y exclusivamente, los siguientes documentos:

1. Solicitud simple indicando nombre, dirección y número de D.N.I.
2. Copia de D.N.I.
3. Plano simple de ubicación del predio.
4. Acta de verificación de posesión efectiva del predio emitida por un funcionario de la municipalidad distrital correspondiente y suscrita por todos los colindantes del predio o acta policial de posesión suscrita por todos los colindantes de dicho predio.

El Certificado o Constancia de Posesión tendrá vigencia hasta la efectiva instalación de los servicios básicos en el inmueble descrito en dicho Certificado o Constancia.

Artículo 29º.- Causales para denegar el otorgamiento del Certificado o Constancia de Posesión, el Certificado o Constancia de Posesión no se otorgará a los poseedores de inmuebles ubicados en áreas zonificadas para usos de equipamiento educativo, reservados para la defensa nacional, en las zonas arqueológicas o que constituyen patrimonio cultural de la Nación; en áreas naturales protegidas o zonas reservadas, así como aquellas calificadas por el Instituto Nacional de Defensa Civil como zona de riesgo.

#### **2.2.10. La gestión urbana del municipio**

Según Oliveras (1992), las fronteras administrativas no tienen por qué coincidir con las fronteras culturales, sin embargo, su grado de realidad, especialmente en lo que respecta a sus límites físicos y expresión material, confirman que villas, pueblos y Ciudades son comunidades territoriales de gran especificidad, mucho menos abstractas que las de sociedad o nación, y, en el caso de las ciudades, decisivas para los destinos de la humanidad.

El Municipio ha de ser por ello el paradigma para calibrar la relevancia de un bien. El Estado, la Región o la Provincia se deciden, se experimentan, se hacen palpables desde y en la unidad administrativa mínima. El Municipio es pues, a nuestro modo de ver, el punto (grado) cero del Patrimonio Cultural urbano. Es la escala y el módulo para afrontar su debate conceptual, su posición sociológica o su trascendencia histórica, pero, sobre todo, su gestión. Y así también es



la consecuencia de las características específicas de la sociedad local, su historia, sus tradiciones, su cultura, sus relaciones de producción y de consumo, sus conflictos y alianzas políticas y sociales.

#### **2.2.11. Precisiones teórico-conceptuales sobre gestión urbanística**

Para Morín (1994), las tres preguntas de Kant, constituyen el kit de todo lo relacionado con las cuestiones territoriales urbanas y no urbanas con propósitos de conocimiento y transformación son: ¿Qué puedo saber?, ¿Qué debe hacer?, ¿Qué se me permite esperar?

Estas interrogantes hacen que se pusiera el foco en las necesidades de recuperar los espacios, la cultura de la sociedad urbana y las percepciones de los habitantes como forma de conocimiento colectivo así las teorías de la “Ciudad Global” y de las “redes” contrastan con las nociones de “Proyecto urbano” y “Espacio público” que tomaban presencia hegemónica en los años 80, en un momento de disolución de las bases del urbanismo tradicional. Proposición a las visiones integrales se planteó la GESTIÓN como alternativa a la planificación y el proyecto como superador del Plan. Kullock y Novick (2010), dieron una serie de desplazamientos conceptuales, tales como el tránsito del especulador al actor privado, de las responsabilidades del Estado a las potencialidades del mercado, por detrás de todo ello ocurrió un doble desplazamiento estructural: el Estado benefactor da lugar al Estado privatizador y, simultáneamente, el modelo desarrollista encontraba su contracara en el modelo Neoliberal.

#### **2.2.12. Las posesiones informales**

**A. Teorías en torno a la Posesión:** Según, Hernández (1980), la controversia entre la teoría objetiva de la posesión y la subjetiva -que la concibe como la concurrencia de dos elementos: *corpus* y *ánimus*-, se han mantenido durante la era de la codificación y con posterioridad a ella. No existe discusión cuando el que detenta el bien es el titular del derecho, esto es, su propietario, pues, en este caso, el poder del que esta investido éste le otorga, de por sí, el derecho correspondiente, para usar, disfrutar, enajenar, e incluso para ejercer no solo acciones defensivas (interdictales) de la posesión, sino además las acciones restitutorias, así como, de ser el caso, las

acciones ofensivas, como es el caso de las reivindicatorias. En realidad, la discusión se abre cuando quien se encuentra en contacto directo con el bien es persona distinta a su titular; en este caso se dice que el nudo propietario, tiene el derecho a la posesión del bien que le pertenece y que se encuentra en poder de otro.

Con relación a la regulación normativa de la posesión, así como de la posesión ilegítima y la precaria, se aprecia un defecto que es necesario corregir a efecto de evitar complicaciones jurisprudenciales. Tales modificaciones legislativas deben incluir en su texto, las siguientes ideas:

**1.- La posesión:** Es la potestad o señorío fáctico que, con interés propio, ejerce una persona sobre un bien para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades; aun cuando reconozca en otro la propiedad, el poseedor de un bien es aquel que, en los hechos, se conduce como propietario, usando o disfrutando el bien.

**2.- La posesión será legítima:** Cuando se ejerce con arreglo a derecho, en virtud de un título válido.

**3.- La posesión será ilegítima:** Cuando se ejerza con título inválido o sin título alguno. Ésta será de buena fe cuando el poseedor, por cualquier causa, crea en la legitimidad de su título. Será de mala fe cuando conozca de la ilegitimidad de su título, carezca de título o éste sea manifiestamente ilegítimo.

#### **B. La adquisición de la posesión y su legitimidad.**

Atención especial corresponde dar al modo adquirir la posesión. Ello en razón de que nuestra norma sustantiva civil solo regula la forma como se adquiere la posesión cuando ésta se encuentra arreglada a derecho, esto es, cuando estamos frente a la posesión legítima o posesión regular como se indica en el Código de Andrés Bello-; sin embargo resulta importante tener presente que existen también diversas maneras de adquirir la posesión en general, incluida en ella a la posesión ilegítima o contraria a derecho, entre la que se ubica –en nuestro derecho civil actual-, entre otras, la posesión precaria. Efectivamente, en nuestro sistema jurídico, la posesión legítima es la que ejerce el propietario del bien, o la que ejerce quien de él la recibió

válidamente sea en forma directa o por interpósita persona. También es legítima la posesión que se ejerce por disposición emanada de la ley y siguiendo la forma prescrita en ésta. Esta es la posesión arreglada a derecho. Es preciso distinguir, sin embargo, que en este caso se adquiere válidamente la posesión por la vía de los hechos, esto es, proveniente, por ejemplo, de la tradición fáctica de quien cuenta con título -es el caso de la posesión inmediata-, adquisición originaria, entre otros; o como derecho o espiritualizada, proveniente, entre otros, de la tradición tácita, que constituye en realidad una variante de la posesión mediata.

### **C. La posesión en el Perú es un derecho subjetivo**

Castañeda (1973), sostiene que es evidente que ésta última forma de apreciar la posesión, es considerarla como un derecho subjetivo, es la más idónea, razón por la cual es la que ha sido aceptada mayoritariamente por la doctrina y los sistemas legales existentes. Sin embargo, considero que es válido rescatar, del concepto de la teoría subjetiva de la posesión sostenida por Savigny, los elementos *corpus* y *animus*, solo en cuanto sea la expresión de la titularidad de un derecho reconocido en la ley, es decir: tener el bien (*corpus*), esto es detentarlo por sí o a través de otro, y el ánimo (*ánimus*) de tenerlo para sí, sea como dueño o en virtud de cualquier otro título entregado por otra persona o por voluntad propia (Ejm.: el arrendatario, el usufructuario, etc). De ello se puede concluir fácilmente que quien tiene un bien, no para sí, sino por encargo o por instrucciones de otro, no es poseedor. No obstante, es bueno precisar que la influencia de Savigny, en este tema, subsiste no solo en un buen sector de la doctrina como se ha indicado, sino además en no muy pocos sistemas legislativos contemporáneos, donde la posesión no figura regulado entre los derechos reales, sino identificado como un hecho con efectos jurídicos.

#### **2.2.13. Teoría de la ocupación**

Según Gonzales (2013), la doctrina que encierra esta teoría, se dice que en un momento dado de la historia los bienes fueron comunes, que las personas podían ejercer la aprehensión o la ocupación de las cosas con el propósito de satisfacer sus necesidades;

consiguientemente, este hecho las convertirán en propietarias. Esta teoría tiene la concepción histórica del origen de la propiedad y su legitimidad fundada en la ocupación convertirá en propietario al ocupante. Los críticos dicen que se trata de una teoría sin consistencia racional. Este planteamiento fue promulgado, entre otros, por Grocio, Puffendorff, quienes pertenecen a la escuela del Derecho Natural. El segundo de los autores nombrados decía que “no hay precepto alguno de Derecho natural que preceptúe su reparto general de todos los bienes para signar como cosa propia a cada uno su parte. Lo que hace la ley natural es aconsejar el establecimiento de la propiedad, cuando lo requiera la conveniencia de la sociedad humana; dejando a la prudencia de los hombres el examinar si deben apropiarse todas las cosas o solamente algunas, y las deben poseer separadamente o pro indiviso, abandonando las otras al primer ocupante de modo que ninguno este imposibilitado de poderse las apropiar”.

#### **2.2.14. Teoría de la seguridad en la doctrina jurídica**

Bolas (1993), sostiene que la seguridad jurídica como teoría busca garantizar el disfrute de los bienes, entendido como: “La apropiación por parte del titular del valor de uso y del valor de cambio del recurso económico sobre el que directa o indirectamente recae”. Esto significa que la seguridad jurídica subjetiva se desdobra en dos aspectos, por un lado generando confianza en que el disfrute de un bien no está amenazado por conductas ajenas que lo perturben, y por otro lado, permitiendo que el propietario, al disponer del bien, obtenga el máximo provecho y para esto último se requiere, facilitar el intercambio, evitando que éste se frustre por los elevados costos de transacción (en obtener información) que supone la aplicación absoluta del principio del “nemo plus iuris...”. En efecto, adoptar como regla absoluta el “nemo plus iuris...”, supone que el potencial comprador deba estar absolutamente seguro de que quien pretende venderle el bien es el propietario; en tal sentido, requiere información. Si el potencial comprador no está seguro de que quien pretende venderle el bien sea el propietario, no comprará o lo hará castigando

el precio, lo cual finalmente afecta al propietario pues no puede obtener el valor de cambio del bien.

## **2.3. Bases conceptuales**

### **2.3.1. El derecho de propiedad**

Escriche (1838), dice que “El Concepto de Propiedad hay que estimarlo como la facultad que concede, así como la propia cosa, que es objeto del derecho”. Idea contraria establece Cuadros Villena al referir que es propiedad la cosa objeto de derecho de propiedad. Esta no es sino la vulgarización del concepto, en el que no se ha distinguido el derecho de propiedad, que constituye la suma de potestades que tiene el titular, del objeto de ese derecho, sobre el cual se ejercitan.

#### **A. La propiedad**

El derecho de propiedad es un conjunto de disposiciones legales que regulan la potestad del hombre sobre los bienes. Así mismo, “derecho de propiedad es el poder legítimo de ejercer las diferentes facultades que le reconoce la norma objetiva en los bienes sobre los cuales recae este derecho”. Finalmente postula como derecho objetivo, que el derecho de propiedad está constituido por todas las normas legales que fijan y señalan los diferentes modos de adquisición de los bienes; las limitaciones de la potestad del hombre sobre los bienes; sus modos de transmisión y, finalmente, sus modos de extinción o acabamiento (Palacio, 2004).

#### **B. Derecho inmobiliario**

El Derecho inmobiliario comprende todas las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre bienes inmuebles, y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos erga omnes sobre los derechos anteriores (Enciclopedia Jurídica Omeba, 1967: 513.).

#### **C. Derechos patrimoniales**

Son aquellos que se reflejan sobre el patrimonio y son aptos para satisfacer necesidades valorables en dinero. Integran los derechos

patrimoniales los derechos reales y los derechos personales (Ramírez, 2004).

#### **D. Propietario**

Persona que tiene el derecho de propiedad sobre una cosa, Es el dueño de la vivienda y quien en definitiva posee todos los derechos sobre ella. Que tiene derecho de propiedad sobre algo, y especialmente sobre bienes inmuebles (Ramírez, 2004).

#### **E. Tráfico inmobiliario informal**

Es la venta informal de inmuebles, sin la debida documentación y saneamiento respectivo (Bullard, 1990).

#### **F. Escritura pública**

La escritura otorgada ante Notario Público y autorizada por él. Instrumento que se asienta en el protocolo y en donde el Notario, con su sello y firma, da fe de un acto jurídico celebrado en su presencia (Bullard, 1990).

#### **G. Propiedad predial**

Los predios son un tipo de bienes inmuebles y se consideran como tales a los terrenos, las edificaciones (casas, edificios, etc.) e instalaciones fijas y permanentes (piscina, losa, etc.) que constituyen partes integrantes del mismo, que no puedan ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación. También, se consideran, como predios: a los terrenos, departamentos, sótanos, estacionamientos, azoteas, zona reservada de aires (por tener esta participación de propiedad sobre el área de terreno), depósitos y tendales (Decreto Legislativo 776 que regula el Impuesto al patrimonio predial).

### **2.3.2. Formalización de predios urbanos con posesiones informales**

Son las competencias y procedimientos municipales relacionados con la adjudicación, el saneamiento físico legal, la titulación y la habilitación urbana. Es realización del estudio para emitir informes físicos y legales con la finalidad de identificar los derechos del poblador, las características físicas de la ocupación del terreno, solicitar la inscripción de la Titularidad del Derecho de propiedad de las posesiones informales (Ley N° 26557, Inciso 4).

#### **A) Posesiones informales**

Son aquellos denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación, siempre que presenten las características establecidas en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

**B). Centros urbanos informales**

Son el conjunto de manzanas determinadas y vías trazadas, que no constituyen una habilitación urbana, que cuentan con construcciones parcialmente consolidadas y cuyos lotes de vivienda han sido individual y directamente adquiridos por cada uno de los integrantes del centro urbano informal (Ley N° 28687, Artículo 5).

**C). Urbanizaciones populares**

Son aquellas de las que son titulares las cooperativas de vivienda, asociaciones pro-vivienda, asociaciones de vivienda, junta de propietarios, junta de compradores y cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda, que cuenten o no con resolución de aprobación de habilitación urbana (Ley N° 28687, Artículo 5).

**D). Poseedor**

Son aquella persona que posee un lote que forma parte de una posesión informal, centro urbano informal o urbanización popular. Asimismo, al grupo de personas que ejerce de manera conjunta la posesión de un predio matriz ocupado por una posesión informal (Ley N° 28687, Artículo 5).

**E). Gobiernos regionales**

Son los entes que formulan las políticas regionales en la materia y apoyan la gestión de los niveles locales para el cumplimiento de la ley (Ley N° 29415, artículo 5).

**F). Municipalidades distritales**

Son los entes responsables de la identificación y calificación de los tugurios en los cuales se desarrollarán los procesos de renovación urbana (Ley N° 29415, artículo 5).

**G) Municipalidades provinciales**

Son los entes responsables de diseñar y ejecutar los planes de renovación urbana luego de realizados los procesos de saneamiento físico respectivos (LEY N° 29415, artículo 5).

#### **H. Saneamiento físico legal**

Es un procedimiento mediante el cual se estudian los aspectos físicos y legales de nuestras casas o viviendas, con la finalidad de poder obtener el título de propiedad inscrito en los Registros Públicos. Se encuentra a cargo de las Municipalidades Provinciales, COFOPRI-SUNARP. (Programa de Educación Básica Laboral-PEBAL La Inmaculada (2010).

#### **I. Las invasiones**

Son ocupaciones ilegales de predios de propiedad privada, estatal, municipal o reservados por entidades públicas o privadas para diversos fines. En términos jurídicos, la “invasión” de terrenos o de bienes inmuebles en general constituye delito de usurpación, previsto y penado en sus distintas modalidades y agravantes en el Código Penal, en su Capítulo VIII, artículos 202° al 204°.

### **2.4. Bases epistemológicas o Bases filosóficas o Bases antropológicas**

La epistemología, como teoría del conocimiento, se ocupa de problemas tales como las circunstancias históricas, sociológicas que llevan a la obtención del conocimiento, y los criterios por los cuales se le justifica o invalida, así como la definición clara y precisa de los conceptos epistémicos más usuales, tales como verdad, objetividad, realidad o justificación sobre el derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posesiones informales.

#### **2.4.1. Noción epistemológica de la función social de la propiedad**

Para León (1926), la “función social” de la propiedad es uno de los principios esgrimidos a la hora de justificar reformas legislativas a nivel latinoamericano vinculadas con decisiones que garanticen el acceso al suelo urbano de los sectores populares. En efecto, al regular el ejercicio del derecho de propiedad consagrando la obligatoriedad de cumplir una “función social” se pretenden generar condiciones propicias para la satisfacción de una mayor



accesibilidad inmobiliaria por parte de los sectores de escasos recursos.

Ciertos estudios sobre hábitat urbano y regulación legal de la propiedad privada están actualmente centrados en la instancia de gestión de la problemática del mercado inmobiliario y el desarrollo urbano. Por tanto, su énfasis se centra en establecer cierto contenido preciso de la noción de función social de la propiedad a fin de deducir de allí una norma aplicable a las prácticas concretas. El esfuerzo se dirige así a crear o reforzar herramientas de diseño de política pública que contribuyan a regular la especulación inmobiliaria de modo que favorezcan la construcción de escenarios económicos más propicios para que los sectores populares accedan a un inmueble urbano. Sin embargo, el objetivo de centrarse en el estudio de la noción de función social de la propiedad, no se limitará en este trabajo a oponer o marcar las brechas entre el principio y su concreción pragmática, sino que se esforzará por marcar la existencia de cierta antinomia constitutiva que creemos subyace en la noción misma de propiedad privada.

Al respecto Diez (1983), considera que nuestra sociedad actual necesita de un Derecho más humanista y menos individualista, una economía más solidaria y menos liberal. Sin embargo, para afrontar debida y sistemáticamente nuestra posición jurídica se requiere, de un mínimo de conciencia filosófica que nos permita sustentarla. Así, las líneas que siguen pretenden explicar nuestra posición humanista respecto de la propiedad como lo necesario para vivir, sustentados en los siguientes pensadores:

1. Aristóteles: propiedad o apropiación es dada para la subsistencia de la especie. Acepta la propiedad sobre las personas, sin embargo, su teoría es desarrollada en virtud de la tierra. Los Estoicos posteriormente hacen ciertas diferencias, y señalan que la esclavitud, propiedad de humanos, era conforme al derecho de gentes, pero no al natural.
2. Platón: tiende a ser similar, pero les da derechos inherentes a personas como los guardianes. Estos no podían ser propiedad de alguna persona. Esto por razones de intereses particulares,

problemas de codicia y ambición (debilidades inherentes a la naturaleza humana, que perturban la racionalidad de la personalidad de los seres vivos).

Hay consenso respecto la propiedad privada, que esta se adquiere en un marco de institucionalidad, dónde hay derecho positivo y sociedad civil. Por lo cual nuestro código civil peruano se fundamenta en una filosofía humanista, siendo que la noción de poder jurídico del dueño sobre el bien constituye la reiteración del concepto de que los bienes no son sino instrumentos al servicio de la persona.

#### **2.4.2. La propiedad en el sistema romano**

El ilustre y recordado Maestro Arias (1998), nos menciona que, en Roma, primitivamente existían tres modos de transmisión de la propiedad: (i) la *mancipatio* y (ii) la *in jure cessio* para las *res mancipi* y la (iii) *traditio* para las *res nec mancipi*.

En Roma la voluntad ni la obligación podían transmitir por si sola la propiedad, para que esto ocurriera, era necesaria la presencia de un acto exterior, sea formal (como la *mancipatio* o la *iure cessio*) o material (como la *traditio*) con el transcurso del tiempo, los actos formales entraron en crisis, de modo que en cierto momento la transferencia de propiedad únicamente opero a través de la *traditio*.

En Roma los contratos no transferían nunca la propiedad, la transmisión de los derechos reales sobre las cosas y, particularmente, el dominio, requería no solo el consentimiento de las partes, sino también la tradición, es decir la entrega material de la cosa. Se distinguía así entre el contrato propiamente dicho y la transmisión del derecho real. Para el primero, bastaba el acuerdo de voluntades; para la segunda era necesaria la tradición. La tradición obedecía a una razón de publicidad; se partía del concepto de que, interesando los derechos reales a toda la comunidad, la transmisión de ellos debía manifestarse por caracteres visibles y públicos, ya que no es posible pedir el respeto de derechos que no se conocen. En suma, el derecho romano comprendió la importancia de la publicidad en materia de derechos reales y arbitro esta forma de publicidad que es la entrega de la cosa. Concluimos con mencionar que en Roma los contratos no

transferían nunca la propiedad y era necesario un acto material como en la mancipatio, en la cessio in jure, en la traditio usucapión, la transmisión de la propiedad inmueble se ejercía primero con el título y luego con el modo.

La separación del contrato en dos momentos en Roma no fue por un simple capricho, la razón se justificaba de establecer un mecanismo objetivo de publicidad sobre la transmisión del derecho. Una publicidad que permite conocer a la comunidad de las transferencias de propiedad realizadas.

### **2.4.3. La propiedad en el sistema francés**

Para Planiol y Ripert (1988), el código francés de 1804, Código Napoleónico fue trascendental en las legislaciones civiles hispanoamericanas, nos indica que la propiedad de los inmuebles se transfiere como efecto de la estipulación, del consenso (consensus); la obligación de entregar se reputa idealmente ejecutada; La tradición que resulta luego del pacto es un acontecimiento que no transfiere el dominio, sino solo de poner al adquirente en aptitud de servirse del bien. La obligación nace y muere sin solución de continuidad; hay por expresarlo un modo, una tradición de derecho implícita, la convención pone los riesgos del bien a cargo del acreedor convertido en propietario por el solo consentimiento. El sistema consensual parte de la base de que el derecho real nace directamente del mero consentimiento de las partes que contratan. Así podemos mencionar que, para el transmisor de los derechos reales, basta el solo contrato (convención), sin necesidad de la tradición (entrega); las transferencias de bienes tienen lugar por el simple consentimiento.

El Sistema francés se estableció sobre la base de los siguientes principios: i) la inscripción que contendría por objeto hacer oponibles los actos frente a terceros, ii) el registro sería personal, iii) los actos celebrados intervivos necesariamente deberían ser inscritos, iv) la inscripción no convalidaría los vicios de los títulos, ni impediría las acciones reivindicatorias, v) los registros serían accesibles a todos los interesados en el inmuebles, vi) de un lado, se llevaría un registro de hipoteca y, del otro, uno de la propiedad y sus desmembraciones.

En conclusión, el derecho francés desarrolla un sistema de transmisión y adquisición de derechos reales distinto del sistema dual (título y modo) por lo cual solo se basa en el "solo consensus" es suficiente para adquirir la propiedad de un bien inmueble, una vez transmitido el derecho de dominio como efecto inmediato del contrato, la obligación del vendedor consistirá en permitir la posesión real y efectiva del bien, en propiedad del comprador.

#### **2.4.4. La posesión en el derecho germánico**

El modelo jurídico germánico, que, a diferencia del individualismo romano, tenía raigambre colectivista, se conoció, en asuntos de derechos reales, la "Gewere", que según Pérez (1996), constituye uno de sus fundamentos básicos. Otro de los fundamentos básicos de los derechos reales germánicos fue la radical distinción entre los bienes inmuebles y muebles, constituida por la necesidad de establecer con precisión que la propiedad de la tierra (inmueble) correspondía a los grupos (familias o Sippen-asociación familiar) y la propiedad del utillaje y armas (muebles) a los individuos. Refiriéndose la palabra Gewere, el citado autor señala que su significado está referido al acto público de guardar, vigilar, retener algún bien. Aludiendo a este concepto, precisa además que el derecho germánico, regido inicialmente por el principio de materialidad, no concibe un puro derecho abstracto si éste no se encuentra directamente conectado a actos visibles perceptibles a los sentidos; es por ello que quien custodia, retiene y domina un bien, y se presenta ante todos en forma pública, es considerado como revestido jurídicamente del derecho a tal bien, sin que se entre en consideraciones internas del sujeto, en el sentido que posea ánimo o, como lo indica, posibilidades de asumir ese derecho.

#### **2.4.5. Naturaleza jurídica de la posesión**

Savigny (1903), ha formado parte del histórico debate sobre la posesión si ésta es un simple hecho o en realidad constituye un derecho. Aun cuando pareciera que esta discusión ha sido superada, es bueno comentarla en esta oportunidad, en razón de que existen en la actualidad algunos Códigos Civiles que no la incluyen dentro de los derechos reales; y otros como el español, usan la palabra posesión

para asignarla incluso al detentador, bajo la denominación “posesión natural”; es decir, una “posesión” sin efecto jurídico. Veamos.

Savigny, autor de la teoría subjetiva de la posesión, sostuvo de modo reiterado que *“la posesión no pertenece a la categoría de los derechos reales”*; refiere, sin embargo, la cuestión de saber el derecho local que le es aplicable se coloca aquí más convenientemente que en ningún otro lugar; establece que la posesión es por su naturaleza una relación puramente de hecho.

Savigny llegó a sostener a partir de la sexta edición de su obra "Tratado de la Posesión", que la posesión no solo es un hecho, es además un derecho, por las consecuencias legales que de ella derivan, estableciendo que la posesión entra en la esfera del Derecho no solamente en razón de sus efectos, sino por su propia naturaleza como causa determinante de los mismos.

## CAPÍTULO III METODOLOGÍA

### 3.1. **Ámbito**

El ámbito de estudio fue la ciudad de Pucallpa, en la cual está ubicada la Municipalidad de Coronel Portillo, donde se pudo hacer el estudio y análisis de las variables de investigación.

### 3.2. **Población**

Para la aplicación de la encuesta se definió como población a todos los presidentes de los asentamientos humanos poseionarios de terrenos con mayor cantidad de no titulados con posesión informal de los distritos de Manantay, Calleria y Yarinacocha jurisdicción de la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017.

**Tabla 1.** Predios de Asentamientos Humanos por distrito

<b>Predios de AA.HH. por distrito</b>	<b>Titulados</b>	<b>No titulados</b>	<b>N° de Presidentes de AA.HH.</b>	<b>TOTAL</b>	<b>%</b>
<b>DISTRITO MANANTAY</b>	33	42	75	75	100
<b>DISTRITO DE CALLERIA</b>	38	43	81	81	100
<b>DISTRITO DE YARINACOA</b>	45	75	120	120	100
<b>TOTAL</b>	<b>116</b>	<b>160</b>	<b>276</b>	<b>276</b>	<b>100</b>

Fuente: Municipalidad Provincial de Coronel Portillo - Dirección de Desarrollo Urbano Municipal-2017.

### 3.3. **Muestra**

La muestra de estudio fue conformada por 100 presidentes de los asentamientos humanos poseionarios de terrenos no titulados (posesión informal) de los distritos de Manantay, Calleria y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017, seleccionados con el tipo de muestreo no probalístico intencional.

**Tabla 2.** Muestra de predios de AA.HH. por distrito No titulados

Predios de AA.HH. por distrito	No titulados	N° de Presidentes de AA.HH. Encuestados	TOTAL
DISTRITO MANANTAY	30	30	30
DISTRITO DE CALLERIA	30	30	30
DISTRITO DE YARINACOCHA	40	40	40
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaborado por el investigador

### 3.4. Nivel y tipo de estudio

#### Nivel

La presente investigación se desarrolla en el marco del nivel explicativo.

- La investigación explicativa centra en explicar su interés en por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se manifiesta, donde se revelan las causas y efectos de lo estudiado a partir de una explicación del fenómeno de forma deductiva a partir de teorías o leyes (Hernández, et al., 2006).
- La investigación explicativa genera definiciones operativas referidas al fenómeno estudiado y proporciona un modelo más cercano a la realidad del objeto de estudio en el marco de un estudio de enfoque cuantitativo.

#### Tipo de estudio

Los tipos de estudio usados en la presente investigación son los siguientes:

**Retrospectivo:** Los datos se recogieron de registros donde el investigador no tuvo participación (secundaria). El objetivo principal de los estudios retrospectivos es probar alguna hipótesis planteada sobre el tema a investigar.

**Observacional** Un estudio observacional fue un tipo de estudio concreto que se define por tener un carácter estadístico o demográfico. Se caracterizan porque, en ellos, la labor del investigador se limita a la medición de las variables que se tienen en cuenta en el estudio

**Transversal** es un método no experimental para recoger y analizar datos en un momento determinado. Es transeccional o transversal porque se recolecta datos en un momento único que es del año 2018; explica las variables de estudio 1 y 2 en ese mismo momento o en un momento dado.

**Analítico** Lopera, (2010) El Método analítico es aquel proceso de investigación empírico-analítico que se enfoca en la descomposición de un todo, desarticulando en varias partes o elementos para determinar las causas, la naturaleza y los efectos.

### 3.5. Diseño de investigación

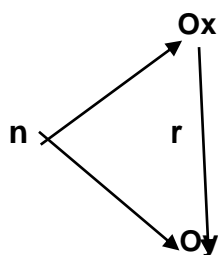
El diseño de investigación para el presente trabajo se ubica en el tipo no Experimental, porque su estudio se basa de hechos y fenómenos ocurridos en el año 2017.

Según Hernández (2010):

Los diseños no experimentales son aquella que se realiza sin manipular deliberadamente las variables. Es decir, es investigación donde no hacemos variar intencionalmente las variables independientes. Lo que hacemos en la investigación no experimental es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos.

De hecho, no hay condiciones o estímulos a los cuales se expongan los sujetos del estudio. Los sujetos son observados en su ambiente natural, en su realidad.

Para esta investigación se trabaja con diseño no experimental de tipo Transeccional o transversal. Es transeccional o transversal porque se recolecta datos en un momento único que es del año 2017; explica las variables de estudio X y Y en ese mismo momento o en un momento dado, cuyo diagrama es el siguiente:



#### Leyenda:

**n** = Presidentes de los asentamientos humanos poseionarios de terrenos no titulados (posesión informal) de los distritos de Manantay, Calleria y Yarinacocha, Jurisdicción territorial de la Municipalidad de Coronel Portillo.

**Ox= variable independiente:** El Derecho de propiedad



**Oy= variable dependiente:** Formalización de predios urbanos con posesiones informales

r = relación unidireccional de las variables

### 3.6. Técnicas e instrumentos

#### Técnicas

Para la recolección de los datos se utilizó la técnica de la encuesta mediante el cual se administró un cuestionario aplicado a 100 presidentes de los asentamientos humanos poseionarios de terrenos no titulados (posesión informal) de los distritos de Manantay, Calleria y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo.

#### Instrumento

Para el desarrollo de la presente investigación se seleccionó y se validó en función del problema planteado el siguiente instrumento:

- **Cuestionario.** Instrumento seleccionado para encuestar a 100 presidentes de los asentamientos humanos poseionarios de terrenos no titulados (posesión informal) de los distritos de Manantay, Calleria y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, instrumento estructurado con 12 preguntas y con los criterios científicos a efectos de recoger minuciosamente los datos más al detalle por cada encuestado según la muestra tomada.

### 3.7. Validación y confiabilidad del instrumento

El criterio de validez del instrumento tiene que ver con el contenido interno del instrumento, y la validez de construcción de los ítems en relación con las bases teóricas y objetivos de la investigación respetando su consistencia y coherencia técnica. Respecto a la validación del instrumento a través de juicio de expertos, teniendo el siguiente resultado que se indica en el siguiente cuadro.

**Tabla 3.** Validación de expertos

Validadores	Cargo e Institución.	Promedio de Validación
1.	Dr. Adam Abimael Francisco Paredes	(Nivel alto)
2.	Dr. Humberto Flores Flores	(Nivel alto)
3.	Dr. Humberto Montenegro Muguerza	(Nivel alto)
4.	Dr. Cesar Ayra Apac	(Nivel alto)
5.	Dr. Jorge Luis Vargas Espinoza	(Nivel alto)

*Fuente:* Realizado por el investigador

Además, aplicamos el alfa de Cronbach para determinar la confiabilidad:

$$\alpha = \left[ \frac{K}{K - 1} \right] \cdot \left[ 1 - \frac{\sum_{i=1}^K \sigma_i^2}{\sigma_t^2} \right]$$

Donde:

$\sum_{i=1}^K \sigma_i^2$  : Es la suma de varianzas de cada ítem.

$\sigma_t^2$  : Es la varianza del total de filas (Varianza de la suma de los ítems).

K: Es el número de preguntas o ítems.

$$\alpha = \left[ \frac{12}{12 - 1} \right] \cdot \left[ 1 - \frac{17,77667}{7945667} \right]$$

$$\alpha = 0,846842$$

El alfa de Cronbach no es un estadístico al uso, por lo que no viene acompañado de ningún p-valor que permita rechazar la hipótesis de fiabilidad en la escala. Sin embargo, cuanto más se aproxime a su valor máximo, 1, mayor es la confiabilidad de la escala. Además, en determinados contextos y por tácito convenio, se considera que valores del alfa superiores a 0,7 o 0,8 (dependiendo de la fuente) son suficientes para garantizar la fiabilidad de la escala.

Dado el siguiente cuadro con los niveles de confiabilidad para el alfa de Cronbach:

**Tabla 4.** Validez y confiabilidad del instrumento

CRITERIO DE CONFIABILIDAD	VALORES
Inaceptable	Menor a 0,5
Pobre	Mayor a 0,5 hasta 0,6
Cuestionable	Mayor a 0,6 hasta 0,7
Aceptable	Mayor a 0,7 hasta 0,8
Bueno	Mayor 0,8 hasta 0,9
Excelente	Mayor 0,9

Fuente: George y Mallery (2003, p. 231)

Habiendo aplicado el instrumento mediante una prueba piloto de 30% de los participantes de la muestra y, en cumplimiento de la exigencia teórica, los resultados obtenidos en la confiabilidad del instrumento son de 0,846842, y observamos que este reside en la escala de **bueno** lo que garantiza la confiabilidad de nuestro instrumento.

### 3.8. Procedimiento

En el presente trabajo de investigación luego de haber culminado con las encuestas a las personas que conforman nuestra muestra se realizó el siguiente procedimiento:

**Recolección de los datos.** El cuestionario se aplicó a los 100 presidentes de los asentamientos humanos poseionarios de terrenos no titulados (posesión informal) de los distritos de Manantay, Calleria y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo.

**Revisión de los datos.** Se examinó en forma crítica las respuestas de los instrumentos empleados a fin de comprobar la integridad de sus respuestas.

**El ordenamiento de la Información.** Este paso consistió básicamente en depurar la información revisando los datos contenidos en los instrumentos de trabajo de campo, con el propósito de ajustar los llamados datos primarios.

### 3.9. Plan de tabulación y análisis de datos

Puntualizamos las acciones realizadas con la finalidad de procesar y analizar la información obtenida para su tabulación.

**Procesamiento de los datos.** Se hizo de forma automatizada con la utilización de medios informáticos. Previa codificación de los reportes, se

elaboró una plataforma de datos utilizando el programa estadístico SPSS versión 22 en español, y se registraron los datos procedentes del instrumento; no olvidando parear los instrumentos aplicados.

**Clasificación de la información.** Se llevó a cabo con la finalidad de agrupar datos mediante la distribución de frecuencias de las variables independiente y dependiente.

**La codificación y tabulación.** La codificación es la etapa en la que se forma un cuerpo o grupo de símbolos o valores de tal manera que los datos serán tabulados, generalmente se efectúa con números o letras. La tabulación manual se realizó ubicando cada una de las variables en los grupos establecidos en la clasificación de datos, o sea en la distribución de frecuencias. También se utilizó la tabulación mecánica, aplicando programas o paquetes estadísticos de sistema computarizado.

#### **Análisis descriptivo e interpretación de datos**

En cuanto al análisis descriptivo de cada una de las variables se tuvo en cuenta las medidas de tendencia central, de dispersión para las variables y de porcentaje para las variables categóricas.

#### **Análisis inferencial e interpretación de datos**

En el análisis inferencial de los datos se utilizó el estadístico Rho de Spearman con el fin de medir la relación entre las variables en estudio. Se tuvo en cuenta una significación de 0,05.

Para el procesamiento de los datos se utilizó el paquete estadístico SPSS versión 22 en español, Minitab, y Excel para la prueba de correlaciones.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### 4.1. Análisis descriptivo

Considerando el diseño de la investigación se ha procedido a realizar la medición de las dos variables en estudio, el cual se describe mediante figuras y tablas cada dato general, que se recogieron con la encuesta del estudio según los objetivos formulados en las variables investigadas, donde se han elaborado figuras y tablas de porcentajes y frecuencias utilizando un procedimiento de categorización que permita su clasificación para la variable **(X)** Muy de Acuerdo, De Acuerdo, Indiferente, En Desacuerdo, Totalmente en Desacuerdo y para la variable **(Y)** Muy alto, Medio y Bajo; cuyo resultado presentamos a continuación:

##### 4.1.1. VARIABLE X: Derecho de propiedad

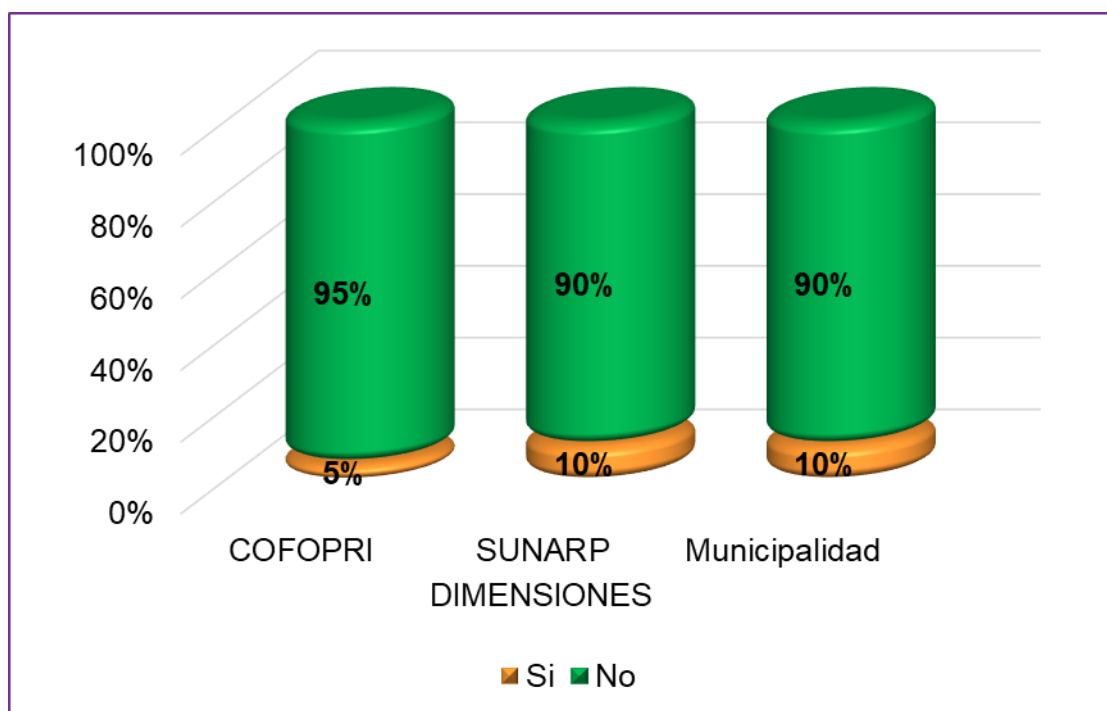
**DIMENSION:** Gestión de los operadores jurídicos

**INDICADORES:** COFOPRI -SUNARP – Municipalidad

**Tabla 5.** Actuación de los operadores jurídicos para resolver situaciones de posesión irregular de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.

Actuación para formalizar posesiones de terrenos	Gestión de los operadores jurídicos					
	COFOPRI		SUNARP		Municipalidad	
	fi	hi%	fi	hi%	fi	hi%
Si	5	5%	10	10%	10	10%
No	95	95%	90	90%	90	90%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

Fuente: Cuestionario aplicado a los presidentes de los asentamientos humanos con posesión informal en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017 (Anexo 04).



**Figura 01.** Actuación de los operadores jurídicos para resolver situaciones de posesión irregular de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.

### Análisis

La tabla 5 muestra los resultados en escala de la aplicación de la encuesta a los 100 presidentes de los asentamientos humanos con posesión informal de los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017, según la dimensión “Gestión de los operadores jurídicos”; en él se observa que el 95% de los encuestados, tienen una opinión negativa hacia el desempeño de COFOPRI para resolver situaciones de posesión irregular de terrenos; en tanto, en tanto, solo el 5%, perciben seguridad de la mencionada entidad. En cuanto, así el desempeño de la SUNARP les orienta en resolver situaciones de posesión informal hasta la obtención del título de propiedad, el 95% le califican de negativo; en tanto, solo el 5% califican de positiva la acción de la entidad. Así mismo, en lo que compete a la Municipalidad para brindar orientaciones para resolver situaciones de posesión informal de predios permitiendo a las personas obtener un título de dominio, el 90% del total le asignan un calificativo negativo; en tanto, solo el 10% percibe cierta garantía por parte de la entidad. A partir de estos resultados, de acuerdo con la categorización a escala, se observa que un alto porcentaje de encuestados califican de insuficiente las orientaciones que les brinda las entidades gubernamentales para formalizar sus predios.

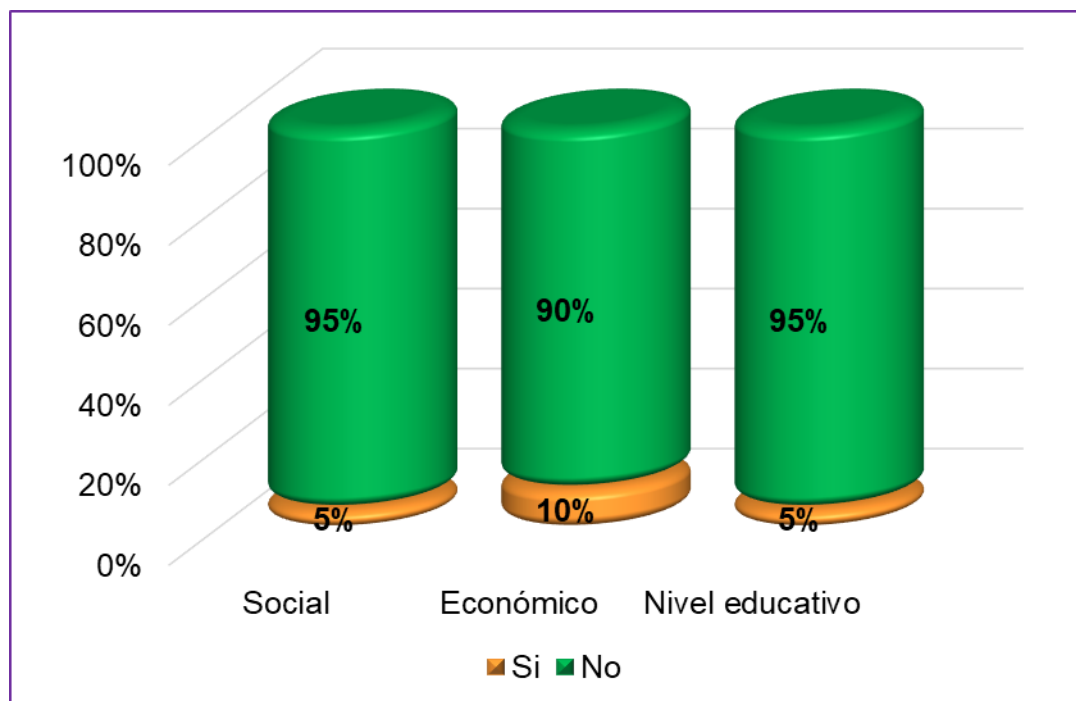
**DIMENSIÓN:** Factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes

**INDICADOR:** -Social -Económico -Nivel educativo

**Tabla 6.** Incidencia de los factores socioeconómicos y nivel educativo en la carencia del conocimiento del proceso, según el poblador rural con posesión informal en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.

Condición en la no inscripción de predios en registros públicos	Factores prevalentes en el poblador rural					
	Social		Económico		Nivel educativo	
	fi	hi%	fi	hi%	fi	hi%
<b>Si</b>	5	5%	10	10%	5	5%
<b>No</b>	95	95%	90	90%	95	95%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

Fuente: Cuestionario aplicado a los presidentes de los asentamientos humanos con posesión informal en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017 (Anexo 04).



**Figura 02.** Incidencia de los factores socioeconómicos y nivel educativo en la carencia del conocimiento del proceso, según el poblador rural con posesión informal en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.

**Análisis.**

La tabla 6 muestra los resultados en escala de la aplicación de la encuesta a los 100 presidentes de los asentamientos humanos con posesión informal de los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017, según la dimensión “Factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes”; en él se observa que el 95% de encuestados expresan que su situación social no les impide regularizar su inscripción de su predio en los registros públicos; mientras, para el 5% de encuestados, si es un impedimento. Del mismo modo, para el 90% de encuestados, su situación económica no es un impedimento para formalizar la inscripción de su predio en los registros públicos, en tanto que, para el 10%, si lo es. Así mismo, para el 95% de los encuestados, el nivel educativo no les impide tener un conocimiento jurídico incipiente para formalizar la inscripción de su predio en los registros públicos; sin embargo, para el 5%, si lo es. Los resultados obtenidos en la codificación a escala muestran que no todos los pobladores ponen en tela de juicio su condición socio económico y nivel educativo para formalizar sus predios.



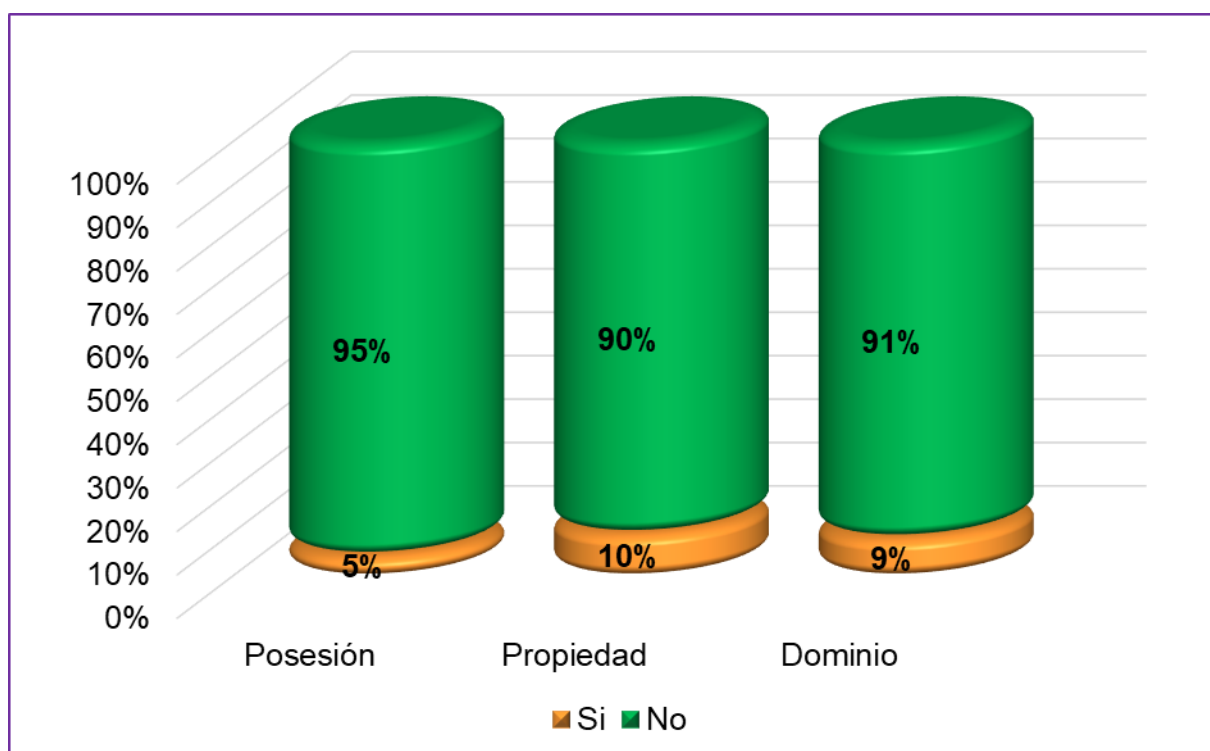
**DIMENSIÓN:** Seguridad jurídica

**INDICADORES:** -Posesión - Propiedad -Dominio.

**Tabla 7.** Apreciación ante los documentos que brindan seguridad jurídica, según el poblador rural de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.

Apreciación ante los documentos jurídicos	Seguridad jurídica					
	Posesión		Propiedad		Dominio	
	fi	hi%	fi	hi%	fi	hi%
<b>Si</b>	5	5%	10	10%	9	9%
<b>No</b>	95	95%	90	90%	91	91%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

Fuente: Cuestionario aplicado a los presidentes de los asentamientos humanos con posesión informal en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017 (Anexo 04).



**Figura 03.** Apreciación ante los documentos que brindan seguridad jurídica, según el poblador rural de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.

**Análisis.**

La tabla 7 muestra los resultados en escala de la aplicación de la encuesta a los 100 presidentes de los asentamientos humanos con posesión informal de los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017; según la dimensión “Seguridad jurídica”; en él se observa que para el 95% de los encuestados, consideran que el documento de posesión (Documento de compra y venta, certificado de posesión) no les da seguridad jurídica de ser propietario titular de su predio; en tanto, para el 5% del total, si les garantiza propiedad. Concerniente a así el título de propiedad le da seguridad jurídica de ser propietario titular, el 90% del total lo califica de negativo; en tanto, el 10% califica de positivo la percepción. En lo que respecta así, el título de dominio le da seguridad jurídica de ser propietario titular absoluto de su predio, solo el 9% de los encuestados demuestra su aprobación; en tanto, para el 91% es negativa esta percepción. A partir de estos resultados representados en la figura 03, se evidencia que los encuestados no perciben que los documentos les garanticen ser dueños de los predios.

#### 4.1.2. VARIABLE: Posesiones informales

**DIMENSIÓN:** Saneamiento físico legal

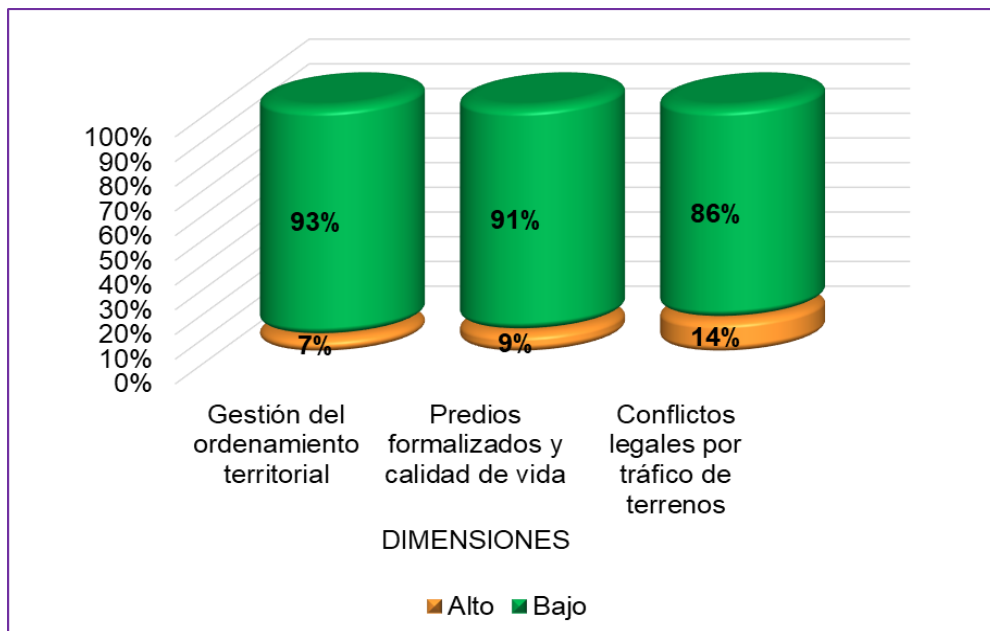
**INDICADOR:** - Gestión del ordenamiento territorial

-Predios formalizados y calidad de vida - Conflictos legales por tráfico de terrenos

**Tabla 8.** Valoración ante saneamiento físico legal por parte del municipio en la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.

Percepción ante los procedimientos para garantizar la Formalización de la propiedad	Saneamiento físico legal					
	Gestión del ordenamiento territorial		Predios formalizados y calidad de vida		Conflictos legales por tráfico de terrenos	
	fi	hi%	fi	hi%	fi	hi%
Alto	7	7%	9	9%	14	14%
Bajo	93	93%	91	91%	86	86%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

Fuente: Cuestionario aplicado a los presidentes de los asentamientos humanos con posesión informal en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017 (Anexo 04).



**Figura 04.** Valoración ante saneamiento físico legal por parte del municipio en la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.

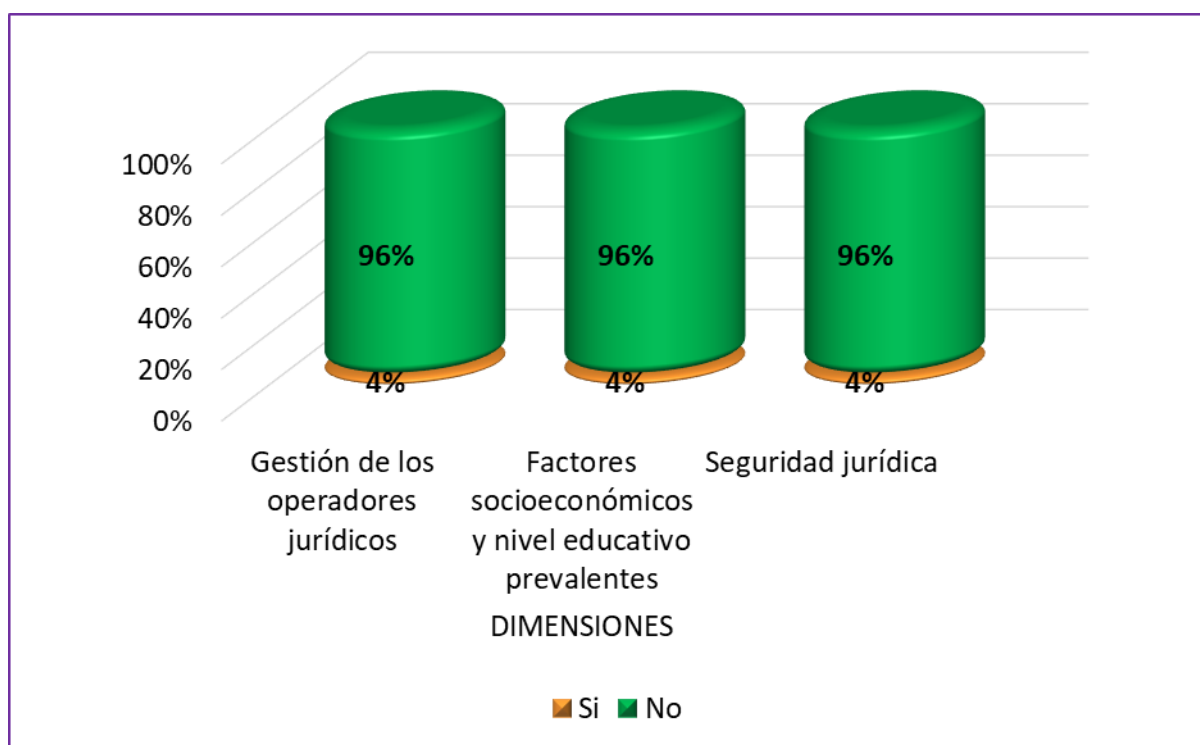
**Análisis.**

La tabla 8 muestra los resultados en escala de la aplicación de la encuesta a los 100 presidentes de los asentamientos humanos con posesión informal de los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017, según la dimensión "Saneamiento físico legal"; en él se aprecia que el 93% de los encuestados, califican de baja la gestión del ordenamiento territorial en el saneamiento físico legal de las posiciones informales regularizados por la Municipalidad provincial de Coronel Portillo; mientras que el 7% le califican de alta dicha gestión. Así mismo, en cuanto al porcentaje de los predios formalizados y calidad de vida de los pobladores con posiciones informales regularizados por la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, el 91% le califica de bajo; en tanto, solo el 9% le califica de alto. En cuanto a la evidencia de conflictos legales por tráfico de terrenos en los AA. HH de los distritos de la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, para el 86% es baja; en tanto, para el 14% del total es alta. En concordancia a la información obtenida, de acuerdo con la categorización a escala de conversión, los encuestados no sienten que exista un compromiso por parte de los operadores para formalizar sus predios.

**Tabla 9.** Resultados de la variable independiente: “Derecho de propiedad” según indicador en la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.

VARIABLE (X): Derecho de propiedad	Gestión de los operadores jurídicos		Factores prevalentes en el poblador rural		Seguridad jurídica	
	fi	hi%	fi	hi%	fi	hi%
Si	4	4%	4	4%	4	4%
No	96	96%	96	96%	96	96%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

Fuente: Cuestionario aplicado a los presidentes de los asentamientos humanos con posesión informal en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017 (Anexo 04).



**Figura 05:** Resultados de la variable independiente: “Derecho de propiedad” según indicador en la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.

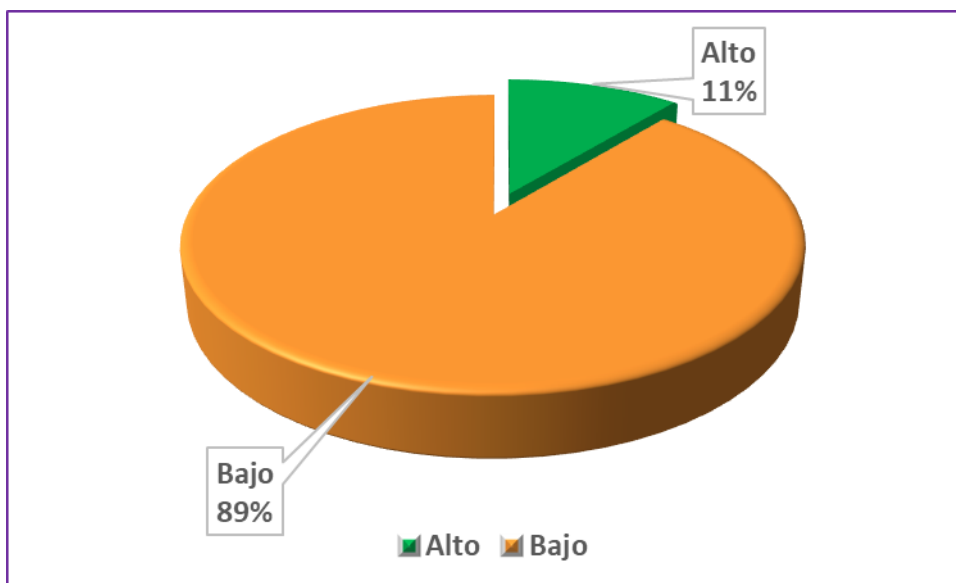
**Análisis.**

De acuerdo con los resultados obtenidos a partir del análisis descriptivo de cada dimensión en conversión a la escala de Likert, la tabla 9 presenta el resumen para la variable independiente; en la figura 05 se observa que los encuestados mayoritariamente califican de negativo los procedimientos administrativos y jurídicos ejercidos por los operadores para la obtención del título de dominio del poblador rural.

**Tabla 10.** Resultados de la variable dependiente: “Formalización de predios urbanos con posesiones informales” según indicador en el derecho de propiedad en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.

VARIABLE D. (Y): Formalización de predios urbanos con posesiones informales	Formalización de la propiedad	
	fi	hi%
<b>Alto</b>	11	11%
<b>Bajo</b>	89	89%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

Fuente: Cuestionario aplicado a los presidentes de los asentamientos humanos con posesión informal en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017 (Anexo 04).



**Figura 06.** Resultados de la variable dependiente: “Formalización de predios urbanos con posesiones informales” según indicador en el derecho de propiedad en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.

## **Análisis**

La información presentada en la figura 06 para la variable dependiente en escala de Likert, permite observar que los encuestados se muestran disconformes con la gestión del municipio para que por su intermedio y en su zona de impacto, les permitan brindar protección a sus predios, dado que mayoritariamente califican de bajo estos problemas en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo.

## **INTERPRETACIÓN GENERAL**

Conforme la aplicación del instrumento y la conversión según la escala de Likert, los resultados obtenidos a partir de éste, demuestran que la percepción de los encuestados hacia el trabajo de las entidades gubernamentales y la comuna no es de confianza, pues, en la variable independiente, mostrada en la Figura 5, los encuestados se muestran mayormente en total contraste con la gestión de los operadores de justicia a pesar que perciben que sienten que su condición socioeconómica y educativa no les es impedimento para acceder a la formalización, a la vez no sienten confianza al acceder a un título de propiedad, dominio o de posesión; así mismo, la Figura 6 presenta resultados donde, mayormente califican de baja la gestión y el desempeño de la comuna en formalizar los predios urbanos con posesiones informales, lo cual es evidencia para afirmar que existe una concepción negativa de los encuestados hacia la ineficacia de la comuna en la regularización de las posesiones informales.

## **4.2. Análisis inferencial y contrastación de hipótesis**

### **4.2.1. Contrastación de hipótesis general**

#### **Variables:**

**V. I.:** Derecho de propiedad.

**V. D.:** Formalización de predios urbanos con posesiones informales

#### **1. Planteamiento de hipótesis:**

**Hi:** El derecho de propiedad se relaciona de manera positiva con la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, 2017.



**H0:** El derecho de propiedad no se relaciona de manera positiva con la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, 2017.

**2. Nivel de significancia:**

Alfa = 5%

**3. Estadístico de prueba:**

Rho de Spearman, debido a que la relación es normal y se tiene que analizar la independencia o dependencia de las variables.

**4. Valor del coeficiente de correlación:**

La Rho de Spearman oscila entre 0 y 1

Entre 0,00 a 0,19 es muy baja la correlación.

Entre 0,20 a 0,39 es baja la correlación.

Entre 0,40 a 0,59 es moderada la correlación.

Entre 0,60 a 0,79 es alta la correlación.

Entre 0,80 a 1,00 es muy alta la correlación.

Empleamos el software estadístico SPSS

**Tabla 11.** Correlación del Derecho de propiedad con la Formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo.

Variables de correlación	Rho de Spearman	P valor
Derecho de propiedad y Formalización de predios urbanos con posesiones informales	0,676.	0,000

Fuente: Cuestionario aplicado a los presidentes de los asentamientos humanos con posesión informal en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017 (Anexo 04).

**Conclusión:**

Como el valor de P es Inferior que 0,05, existe evidencia de correlación positiva alta entre las variables, además como el valor de Rho alcanza 0,676, se concluye que la correlación entre las variables es alta; en tal

sentido, se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula; es decir, “El derecho de propiedad se relaciona de manera positiva con la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, 2017”.

#### 4.2.2. Contrastación de hipótesis específicas

Mediante el empleo del software informático SPSS, éste nos permite procesar la información y obtener las tablas donde se detalla dimensión por dimensión el grado de correlación.

##### a. Contrastación de la hipótesis gestión de los operadores jurídicos y saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales.

**Tabla 12.** Correlación del Saneamiento físico legal con la Gestión de los operadores jurídicos según los presidentes con posesión informal de predios en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.

VARIABLES DE CORRELACIÓN	RHO DE SPEARMAN	P VALOR
Saneamiento físico legal y Gestión de los operadores jurídicos	0,649.	0,000

Fuente: Cuestionario aplicado a los presidentes de los asentamientos humanos con posesión informal en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017 (Anexo 04).

#### Planteamiento de las hipótesis:

**H1:** La gestión de los operadores jurídicos influye en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.

**H0:** La gestión de los operadores jurídicos no influye en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.

#### Conclusión:

Tal como lo muestra la tabla 12, el coeficiente de correlación Rho de Spearman, asume el valor de 0,649, que de acuerdo a la calificación para la Rho, dicho valor se ubica dentro de una correlación positiva alta, y como el P valor es inferior a 0,05 existe evidencia de correlación; ante esto, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna; es decir, “La gestión de los operadores jurídicos influye en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2 017”

**b. Contrastación de la hipótesis factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes y saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales.**

**Tabla 13.** Correlación del Saneamiento físico legal con la Gestión de los Factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes, según los presidentes con posesión informal de predios en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.

Variables de correlación	Rho de Spearman	P valor
Saneamiento físico legal y Factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes	0,696	0,000

Fuente: Cuestionario aplicado a los presidentes de los asentamientos humanos con posesión informal en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017 (Anexo 04).

**Planteamiento de las hipótesis:**

**Hi<sub>2</sub>:** Los factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes de la población influyen en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.

**H0<sub>2</sub>:** Los factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes de la población no influyen en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.

**Conclusión:**

De acuerdo a los resultados de contrastación, la tabla 13 muestra que el coeficiente de correlación Rho de Spearman adquiere el valor de 0,696 y el P valor de 0,00 es inferior a 0,05, lo cual indica que existe evidencia de correlación alta entre las variables; evidentemente, conforme a la categorización de dicho coeficiente, este valor se ubica dentro de una correlación positiva alta, ante esto, existe suficiente evidencia para rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alterna; es decir, “Los factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes de la población influyen en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017”.

**c. Contrastación de la hipótesis garantías de seguridad jurídica y saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales.**

**Tabla 14.** Correlación del Saneamiento físico legal con la Seguridad jurídica, según los presidentes con posesión informal de predios en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.

Variables de correlación	Rho de Spearman	P valor
Saneamiento físico legal y Seguridad jurídica	0,647	0,000

Fuente: Cuestionario aplicado a los presidentes de los asentamientos humanos con posesión informal en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017 (Anexo 04).

**Planteamiento de las hipótesis:**

**Hi<sub>3</sub>:** Las garantías de seguridad jurídica influyen en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.

**H0<sub>3</sub>:** Las garantías de seguridad jurídica no influyen en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.

**Conclusión:**

Se observa en la tabla 14 que el coeficiente de correlación Rho de Spearman asume el valor de 0,647 y el P valor de 0,000 es inferior a 0,05, evidencian que existe correlación entre las variables; en concordancia a la categorización del coeficiente de correlación Rho de Spearman, el valor se ubica dentro de una correlación positiva alta, por lo tanto, existe evidencia para rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alterna; es decir, “Las garantías de seguridad jurídica influyen en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017”.

**Conclusión general:**

Conforme a los resultados obtenidos, bajo un nivel de significancia de 0,05, se concluye que, no dependencia positiva alta entre las dimensiones de la variable independiente y la dimensión de la variable dependiente; ante tal situación, dado que en las tres contrataciones secundarias también existe correlación alta, se demuestra la dependencia entre las variables; por lo tanto, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna; es decir, “El derecho de propiedad se relaciona de manera positiva con la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, 2017”

**4.3. Discusión de resultados**

En este capítulo se presenta la confrontación de la situación problemática formulada con los referentes bibliográficos de las bases teóricas, la hipótesis general y el aporte científico de la investigación.

**4.3.1. Contrastación con los Referentes Bibliográficos**

Las teorías planteadas constituyen una base sólida para las variables de estudio en la cual se contrasta nuestros resultados.

- A). El resultado de la hipótesis 1 Gestión de los operadores jurídicos y Saneamiento físico legal en la tabla de Rho de Spearman obtiene un valor de 0,649 alcanzando una correlación alta. Se comprueba en la opinión de los presidentes de los asentamientos humanos que la gestión de los operadores jurídicos, responsables de Cofopri, la Sunarp y de la Municipalidad en los distritos de

Manantay, Calleria y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo es deficiente y ineficaz el trabajo en lo que respecta al saneamiento físico y legal de los predios urbanos y, que los trabajadores no están preparados para solucionar los conflictos presentados en la formalización de predios y su ingreso a la formalidad. En la cual nuestros resultados guardan relación con la investigación de Aliaga (2012), quien concluye que las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en tres aspectos: (i) Altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (conformados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles registrales), (ii) altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (iii) altos costos generados por requisitos excesivos. Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible son generados principalmente por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción.

- B). El resultado de la hipótesis 2 Factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes y Saneamiento físico legal, adquiere el valor de 0,696 en la prueba Rho de Spearman con una correlación alta. Se comprueba según los presidentes encuestados perciben que, en su Asentamiento Humano por falta de apoyo de su gobierno local, la situación social, económica y el nivel educativo de sus pobladores son factores prevalentes para tener un conocimiento jurídico incipiente en la formalización e inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de dominio saneado. Este fenómeno socio-jurídico es una modalidad del crecimiento urbano informalmente por invasión de un terreno, que consiste en la aglomeración física y espacial de la población en los distritos de Manantay, Calleria y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo. Al respecto, son otros los resultados de la investigación de Delgado (2012), quien

concluye que los cambios suscitados en las variables de desarrollo económico y las variables de desarrollo social han sido causados por efectos del acceso al título de propiedad, solo dos variables de tipo social son las que evidencian estadísticamente esta proposición. Además, el título de propiedad y las variables de desarrollo social como el fenómeno de la migración, y mejoras en el bienestar de la familia, según la prueba de Chi cuadrada acusaron una significancia de 0,328 y 0,699, respectivamente, que son mayores al referente 0,05; por consiguiente, se aceptaron la hipótesis nula en ambos casos, infiriéndose que dichas variables no están relacionadas.

- C). Finalmente, el resultado de la hipótesis 3 Seguridad jurídica y Saneamiento físico legal obtiene un valor de 0,647 en la prueba Rho de Spearman, con una correlación alta. Se demuestra en la opinión de presidentes de los Asentamientos Humanos con posesiones informales tienen conocimiento que el documento de posesión, entre ellos (Documento de compra y venta, certificado de posesión) no le da seguridad jurídica de ser propietario titular de su predio y consideran tener mayor seguridad con un título de propiedad o un título de dominio que le reconoce ser propietario titular absoluto de su predio, y no pudiendo acceder de manera inmediata a los servicios básicos como agua, luz, colegios, centros médicos, etc. Sin embargo nuestros resultados guardan cierta relación con la investigación de Gómez (2014), quien concluye que: Actualmente las nuevas tendencias humanistas han logrado conceptualizar a la propiedad privada como un derecho limitado a una función social, el cual se ha de desempeñar en beneficio del bien común, ante la obligación de usar los bienes y de utilizarlos de determinado modo, con la amenaza legal de que se extinga este derecho de propiedad, y aun el que lo usa bien no ha de llevarse consigo todo el provecho; tiene que compartir con los demás, con la sociedad que es la que le garantiza el derecho de uso. La posesión se ampara en el hecho humano que es susceptible de derechos para el que la ejerce, según las formalidades de la ley civil, es así que el poseedor de un bien

material debe tener ánimo de señor y dueño, y no reconocer que ese bien material, mueble o inmueble, sea de otra persona, demostrando además procesalmente que sus actos de poseedor no reconocen como dueño o poseedor legítimo a otra persona.

#### **4.3.2. En base a la prueba de hipótesis general**

Después de llevar a cabo el análisis de los resultados de la hipótesis general en la prueba Rho de Sperman cuyo valor es de 0,676. Se determina que la gestión de los operadores jurídicos, los factores socioeconómicos y el nivel educativo, y la seguridad jurídica no contribuyen a resolver situaciones de posesión irregular de terrenos en los asentamientos humanos con posesión informal, complementada con los problemas de litigios sobre bienes e inmuebles en los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo. Existiendo una demanda remanente de predios urbanos a regularizar por lo que la brecha de formalización aún no está cerrada. Así es que la formalización es una actividad que se dará constantemente a lo largo del tiempo, y son las municipalidades y gobiernos regionales quienes deben continuar con esta actividad. Sin embargo, nuestros resultados no guardan relación directa con la investigación de Sánchez (2014), quien concluye que las nuevas políticas sean compatibles con: instrumentos de ley que generen derechos seguros, legislación de planeación urbana de carácter social, organismos que permitan gestionar las ciudades de manera democrática que puedan generar empleo e incrementar los ingresos. Por último, el estudio recoge los hallazgos orientados a analizar desde los estudios y la práctica, los mercados informales de tierras y su naturaleza que les sirva de base para la construcción de estrategias de desarrollo urbano.

#### **4.4. Aporte de la investigación**

El aporte se encuentra en la interpretación del derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos, debe ser una política pública de regularización de las posesiones informales y su ingreso a la formalidad, que ayude a la mejora de las condiciones de vida de las familias con menores ingresos económicos, otorga acceso a los servicios básicos, siendo



importante la participación de la población beneficiaria para que se cumpla con este derecho para aminorar y frenar las invasiones es necesario desarrollar un plan Interinstitucional de sensibilización y de apoyo a la formalización de los predios urbanos de los asentamientos humanos con posesión informal en los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo.

#### **4.5. Propuesta de Solución**

##### **A. Desarrollo de la Propuesta**

El Plan Interinstitucional de sensibilización y de apoyo a la formalización de los predios urbanos de los asentamientos humanos con posesión informal en los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, constituye en una ruta de temas de interés dirigido a los pobladores y dirigentes de los asentamientos humanos con posesión informal para diferenciar el significado de posesionario, propietario, título de dominio y derecho de propiedad de un terreno urbano.

##### **1. Datos informativos:**

**Título:** Plan Interinstitucional de sensibilización y de apoyo a la formalización de los predios urbanos de los asentamientos humanos con posesión informal en los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo.

**Beneficiarios:** 3000 pobladores de 100 Asentamientos Humanos en situación de posesión informal.

**Equipo técnico responsable:** Investigador, Gobierno Municipal provincial y expertos de COFOPRI - SUNARP

**Tiempo de inicio:** Abril del 2019

**Tiempo de final:** Diciembre del 2019

##### **2. Antecedente**

En Lima desde el 2006 la Formalización de la propiedad y mejoramiento de barrios: bien legal, bien marginal. Y en el 2010, con el Programa de Educación Básica Laboral – PEBAL. “Generación de Condiciones de Vida Saludable en los “Asentamientos Humanos de la Nueva Rinconada – Pamplona Alta, Perú”, dirigido a los pobladores el mismo que tiene como objetivo brindar a los pobladores, dirigentes, moradores, los conocimientos orientación para el Saneamiento Físico Legal de sus terrenos, viviendas y

logren su habilitación urbana, servicios básicos, electrificación, etc. Hoy se encuentran debidamente titulados e inscritos en los registros públicos la propiedad.

### **3. Justificación**

El Plan Interinstitucional de sensibilización y de apoyo a la formalización de los predios urbanos de los asentamientos humanos con posesión informal en los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, busca dar iniciativa a los funcionarios del Municipalidad provincial, Distrital, COFOPRI y la SUNARP, para instruir a los dirigentes y pobladores los procedimientos del Saneamiento Físico Legal de sus terrenos, con la finalidad que los pobladores con posesiones informales puedan acceder al derecho de propiedad de manera legal.

### **4. Objetivos:**

#### **• General**

✓ Brindar apoyo a los dirigentes y pobladores de los Asentamientos Humanos de los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo sobre la ruta a seguir para que logren su Saneamiento Físico Legal de sus terrenos, y aprendan a respetar y confiar en la ley.

#### **• Específicos**

✓ Fomentar la cooperación interinstitucional para la asistencia legal de los pobladores informales en el saneamiento físico legal titulación e inscripción registral de sus terrenos, para evitar el tráfico ilegal de terrenos.

✓ Seleccionar ejes de aprendizajes temáticos dirigida a los pobladores de los Asentamientos Humanos en situación de poseedores informales de los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo.

✓ Proponer de manera interinstitucional iniciativas de políticas públicas sobre formalización de propiedad informal priorizando el interés social.

### **5. Análisis de Factibilidad**

#### **• Política**

El Plan Interinstitucional de sensibilización y de apoyo a la formalización de los predios urbanos de los asentamientos humanos con posesión informal en los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad

provincial de Coronel Portillo, resulta factible para establecer políticas locales en lo siguiente.

➤ Implementar políticas públicas destinadas a generar conciencia en los pobladores de los Asentamientos Humanos con posesiones informales, a través de la cooperación de las instituciones comprometidas en el saneamiento físico legal de los predios, mediante los cuales debe promoverse actividades de charlas académicas populares.

- **Económica**

➤ El Plan Interinstitucional de sensibilización y de apoyo a la formalización de los predios urbanos de los asentamientos humanos con posesión informal en los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, resulta factible económica para disponer presupuestos para el saneamiento físico legal (titulación e inscripción registral), con lo cual se evitará el tráfico inmobiliario informal, no siendo un gasto para estas instituciones, sino una inversión con resultados positivo a favor del desarrollo de la región Ucayali.

- **Legal**

➤ Conocer la legislación nacional sobre el derecho de propiedad y la formalización de la posesión informal, resulta factible para establecer políticas locales en la obligación de orientar al poblador las formas legales de adquirir la propiedad y las consecuencias que origina el tráfico inmobiliario informal.

## **6. Ejes temáticos del plan Interinstitucional**

Titulación del terreno y mejoramiento urbano

Saneamiento Físico Legal de predios urbanos

Sistema del acto registral

Penalidad del tráfico inmobiliario informal.

Su metodología: Es el siguiente:

-Exposición

-Plenario

-El debate

-Experiencias vivenciales

Su Resultados: Será lo siguiente:

-Efectividad del plan

-Satisfacción e insatisfacción de los pobladores

-Desempeño de los ponentes expertos del tema

## **7. Desarrollo del Plan de Acción Interinstitucional**

### **-Abril-Mayo**

- Coordinación interinstitucional y sustentación del plan
- Definición del equipo técnico
- Planeamiento del presupuesto
- Aprobación del presupuesto

### **-Junio-Agosto.**

Diseño y elaboración de la guía de capacitación para líderes y dirigentes vecinales en la Titulación del terreno y mejoramiento urbano, Saneamiento Físico Legal de predios urbanos y el sistema del acto registral

### **-Setiembre A Diciembre (2019)**

Capacitación a 3000 pobladores de 100 Asentamientos Humanos en situación de posesión informal

-Evaluación del plan de acción de la propuesta

## CONCLUSIONES

El desarrollo de la investigación ha permitido cumplir con los objetivos planteados, al mismo tiempo nos permite comprobar las hipótesis de trabajo, de acuerdo con los resultados se esbozan las siguientes conclusiones:

1. Al conocer el resultado de la hipótesis específica 1 Gestión de los operadores jurídicos y Saneamiento físico legal obtiene un valor de 0,649 en la prueba Rho de Sperman. Se comprueba en la opinión de los presidentes de los asentamientos humanos que la gestión de los operadores jurídicos, responsables de Cofopri, la Sunarp y de la Municipalidad en los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo es deficiente y ineficaz el trabajo en lo que respecta al saneamiento físico y legal de los predios urbanos y, que los trabajadores no están preparados para solucionar los conflictos presentados en la formalización de predios y su ingreso a la formalidad.
2. Al evaluar los resultados de la hipótesis específica 2, adquiere el valor de 0,696 en la prueba Rho de Sperman. Se comprueba según los presidentes encuestados perciben que, en su Asentamiento Humano por falta de apoyo de su gobierno local, la situación social, económica y el nivel educativo de sus pobladores son factores prevalentes para tener un conocimiento jurídico incipiente en la formalización e inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de dominio saneado. Este fenómeno socio-jurídico es una modalidad del crecimiento urbano informalmente por invasión de un terreno, que consiste en la aglomeración física y espacial de la población en los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo.
3. Al analizar los resultados de la hipótesis específica 3, obtiene un valor de 0,647 en la prueba Rho de Sperman. Se demuestra en la opinión de presidentes de los Asentamientos Humanos con posesiones informales tienen conocimiento que el documento de posesión, entre ellos (Documento de compra y venta, certificado de posesión) no le da seguridad jurídica de ser propietario titular de su predio y consideran tener mayor seguridad con un título de propiedad o un título de dominio que le reconoce ser propietario titular absoluto de su predio, y no pudiendo acceder de manera inmediata a los servicios básicos como agua, luz, colegios, centros médicos, etc.

4. Los resultados de la hipótesis general con un valor de 0,676. Se determina que la gestión de los operadores jurídicos, los factores socioeconómicos y el nivel educativo, y la seguridad jurídica no contribuyen a resolver situaciones de posesión irregular de terrenos en los asentamientos humanos con posesión informal, complementada con los problemas de litigios sobre bienes e inmuebles en los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo. Existiendo una demanda remanente de predios urbanos a regularizar por lo que la brecha de formalización aún no está cerrada. Así es que la formalización es una actividad que se dará constantemente a lo largo del tiempo, y son las municipalidades y gobiernos regionales quienes deben continuar con esta actividad.

## RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS

De acuerdo a las conclusiones de la investigación realizada se sugiere lo siguiente:

1. Fomentar la cooperación interinstitucional para la asistencia legal en el saneamiento físico legal de los pobladores con posesiones informales para evitar el tráfico inmobiliario informal.
2. Establecer políticas públicas de cultura jurídica dirigida a los pobladores de los Asentamientos Humanos en situación de poseedores informales, porque los títulos de propiedad son seguros jurídicamente, aumenta el valor del predio, promueve el acceso al crédito y contribuye a mejorar la calidad de vida de las familias.
3. Unificar criterios en materia de formalización de la propiedad, para reducir las brechas de informalidad y garantizar la seguridad jurídica de los predios urbanos en los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo.
4. Las municipalidades distritales deben fomentar Mesa de Trabajo de dialogo o prevención de conflictos sociales, consecuencias legales para que la población sepa claramente las políticas de planificación urbana, de formalización de las posesiones informales y eliminar la duplicidad de funciones entre las instituciones públicas y privados.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguila, G., & Capcha, E. (2006). El ABC del Derecho Civil. Editorial San Marcos. P.89. Lima.
- Aliaga, L.E. (2012). "La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú" [Tesis] Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Albaladejo. M. (2004). Derecho Civil. Derecho de bienes. Tomo III. EDISOFER, 10a ed. P.456. Madrid.
- Arias, M. (1998). Exégesis, Tomo IV, Gaceta Jurídica, pp. 307. Lima Perú.
- Bernales, E. (2012). La Constitución de 1993: Editorial Moreno S.A. pág. 148. Lima.
- Bolas, A.J. (1993). "La documentación pública como factor de certeza y protección de los derechos subjetivos en el tráfico mercantil". En: La seguridad jurídica y el tráfico mercantil. Civitas, p. 45. Madrid.
- Bullard, A. (1990). La Relación Jurídico Patrimonial Lluvia. Editores, p.90. Lima.
- Castañeda, J.E. (1973) "Los Derechos Reales". Talleres Gráficos P.L. Villanueva. Tomo I. Cuarta Edición. Pág. 111. Perú.
- Chaname, R. (2009). Comentarios a la Constitución 5ta Edición. Jurista Editores. P.90. Lima.
- Chirinos, L. (2008). "Títulos de Propiedad en Pueblos Jóvenes. Política del Estado y movimiento de Pobladores. En La Investigación – Acción. Una Vieja dicotomía. Centro Latinoamericano de Trabajo Social. P. 76. Lima.
- Decreto Supremo N° 017-2006-Vivienda Reglamento de los Títulos II Y III de la Ley N° 28667.
- Delgado, J.L. (2012). *"Impacto de la Titulación de Tierras en el Desarrollo Socioeconómico de los Agricultores de la Provincia de Concepción – Huancayo"* [Tesis] Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann, Tacna- Perú.
- Diez, L. (1983). "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial", tomo. I. Editorial Civitas S.A. p.114. Madrid.



- Espinoza, J. (2005). El Código Civil. Treceava Edición: Jurista Editores, p. 205. Lima-Perú.
- Escriche, J. (1838). "Diccionario razonado de Legislación Civil, Penal, Comercial y Forense", Imprenta de J. Ferrer de Orga. Pág. 535. Valencia.
- George, D., & Mallery, P. (2003). SPSS for Windows step by step: A simple guide and reference, 11.0 update (4th ed.). Boston: Allyn and Bacon.
- Gómez, M.G. (2014). "*La Posesión Medio para Legitimar al Dominio*" [Tesis] Universidad Central del Ecuador.
- Gonzales, G. (2005). La categoría jurídica de los Derechos Reales. Jurista Editores, p.75. Lima.
- Gonzales, G.H. (2013) Tratado de derechos reales. Tomo II, 3ª ed. Jurista Editores. P.87. Lima.
- Hernández, R.; Fernández, C.; y Baptista L. (2006). Metodología de la investigación. McGraw-Hill. P.108. México.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, L. (2010). Metodología de la Investigación. Mc Graw Hill, pp.81-85; México.
- Hernández, A. (1980) "La posesión". Editorial Civitas, S.A. Primera Edición. Pág. 28 y 29. Madrid.
- Juna, P.L. (2015). "*Estudio Socioeconómico de los Asentamientos Informales del Sector Monte Sinaí de la Ciudad de Guayaquil Periodo 2010*", [Tesis] Universidad de Guayaquil.
- Kullock, D. y Novick, A. (2010) "Debate sobre ciudad y territorio", Centro de Investigación Hábitat y Municipios, pág. 12. Argentina.
- La Puente, M. (1999). Estudios sobre El Contrato de Compraventa, Gaceta Jurídica, pp. 23-24. Lima.
- León D. (1926). Las transformaciones del Derecho Público, Segunda edición, Librería española y extranjera, p.97. Madrid.
- Ley N° 29415-2009. Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana.
- Ley N° 28687-2006. Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.
- Lopera, R. Z. (2012). Método científico. Editorial Globo. P,17. Colombia.

- López, E. (2006). *Iniciación al Derecho*. Editorial Grefol S.A. (p.34). Madrid España.
- Morán, R. (2002). *Historia del derecho privado, penal y procesal. El derecho de propiedad y el derecho de posesión*. Editorial Universitas. P.69. Madrid España.
- Morin E. (1994). *Introducción al Pensamiento Complejo*. Gedisa, p.123. Barcelona.
- Nieves, M. (2002). *La doctrina económica de la propiedad: de la escolástica a Adam Smith*. (Tesis de Doctor, Universidad complutense de Madrid, España). Recuperado de <https://goo.gl/7xE1FX>
- Oliveras, J. (1992). "Poder municipal y Urbanismo en el siglo XIX", *Ciudad y Territorio*, 94, Centro de Estudios para la Administración Local-Instituto Nacional de Administración Pública. pp. 79-92. Madrid.
- Palacio, G. (2004). *Manual de Derecho Civil*. Editorial Huallaga. P.91. Lima.
- Planiol, M. y Ripert, J. (1988). *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés-Tomo III*. Ed. Civitas. pp. 111. Madrid.
- Pérez, J.M. (1996). "Interpretación Histórica del Derecho". Editado por Servicio Publicaciones Facultad Derecho. Universidad Complutense Madrid. Laxes, SL, Fotocomposición Ediciones. Pag. 303. España.
- Programa de Educación Básica Laboral-PEBAL La Inmaculada (2010). *Cartilla de Términos Básicos de Saneamiento Físico Legal*. San Juan de Miraflores - Lima – Perú.
- Ramírez, E.M. (2004) *Tratado de derechos reales. Tomo II, 2ª ed.* Editorial Rodhas. P.99. Lima.
- Ramírez, E. (2007). *Tratado de Derechos Reales. Tomo II*. Editorial Rodhas, p. 95. Lima.
- Ibíd, p.221.
- Ramírez, D. y Riofrio G. (2006). *Formalización de la propiedad y Mejoramiento de barrios: bien legal, bien material*. Observatorio Urbano – DESCO. Estudios Urbanos, N° 1. P.12-13. Lima – Perú.

- Ramírez, D. (2004). Lima: consolidación y expansión de una ciudad popular. En: Las Ciudades en el Perú. DESCO: Lima.
- Sacachipana, E. (2017). "Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble y la Seguridad Jurídica a Través de la Inscripción Registral" [Tesis] Universidad Nacional del Altiplano.
- Sánchez, B. (2014). Mercado de suelo informal y políticas de hábitat urbano en la ciudad de Guayaquil. (Tesis de maestro, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales – Sede Ecuador). Recuperado de <http://goo.gl/1PNLoE>
- Savigny, F.C. (1903). "Sistema del Derecho Romano Actual". Segunda Edición. Centro Editorial de Góngora. Tomo Sexto. Pág. 323. Madrid.
- Torres, A. (2002). Código Civil: Idemsa. P.112. Lima.  
Ibíd, p.151.
- Walras, L. (1910). Estudios de Economía Social, Segunda Sección; Vuotto, Mirta (compiladora) Economía Social, Precisiones Conceptuales y Algunas Experiencias Históricas: p.348. Buenos Aires.
- Vásquez Ríos, A. (2009). Derechos Reales Tomo II. San Marcos. P.88. Lima.
- Zavaleta Carruitero, W. (2002). Código Civil Tomo II. Rodhas. P.98. Lima.

## **ANEXOS**

## ANEXO 01

## MATRIZ DE CONSISTENCIA

EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS CON POSESIONES INFORMALES EN LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO – 2017.

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPOTESIS	VARIAB.	DIMENSION	INDICADOR	INSTRU	METODOLOGIA
<p><b>GENERAL</b> ¿En qué medida el derecho de propiedad se relaciona con la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, 2017?</p> <p><b>ESPECÍFICOS</b> ¿En qué medida la gestión de los operadores jurídicos influye en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017?</p>	<p><b>GENERAL</b> Determinar en qué medida el derecho de propiedad se relaciona con la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, 2017.</p> <p><b>ESPECÍFICOS</b></p> <p><input type="checkbox"/> Conocer si la gestión de los operadores jurídicos influye en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.</p> <p><input type="checkbox"/> Evaluar si</p>	<p><b>GENERAL</b> Hi: El derecho de propiedad se relaciona de manera positiva alta con la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, 2017. H0: El derecho de propiedad no se relaciona de manera positiva alta con la formalización de predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, 2017.</p> <p><b>ESPECIFICAS</b></p> <p><input type="checkbox"/> H1: La gestión de los operadores jurídicos influye positivamente en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.</p> <p><input type="checkbox"/> H0: La gestión de los operadores jurídicos no influye positivamente en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.</p>	<p>V. I</p> <p><b>EL DERECHO DE PROPIEDAD</b></p>	<p>GESTIÓN DE LOS OPERADORES JURÍDICOS</p> <p>FACTORES SOCIOECONÓMICOS Y NIVEL EDUCATIVO PREVALENTES</p> <p>GARANTIAS DE SEGURIDAD JURÍDICA</p>	<p>- Cofopri - Sunarp - Municipalidad</p> <p>- Social - Económico - Nivel educativo</p> <p>- Posesión - Propiedad - Dominio</p>	<p>Cuestionario</p>	<p><b>TIPO DE INVESTIGACION</b> Aplicada, de nivel jurídico social, descriptivo.</p> <p><b>DISEÑO Y ESQUEMA DE LA INVESTIGACIÓN</b> Diseño correlacional, Transeccional.</p> <p><b>Leyenda:</b></p> <p><b>M</b> = Presidentes de los asentamientos humanos de Manantay, Calleria y Yarinacocha, <b>X</b>= El derecho de propiedad <b>Y</b>= Formalización de predios urbanos con posesiones informales <b>r</b> = relación entre variables. <b>OXY</b>= Observación de las variables</p> <p><b>POBLACION Y MUESTRA</b> <b>Población:</b> Presidentes de los asentamientos humanos poseionarios de terrenos no titulados</p>

<p>¿De qué manera los factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes de la población influye en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017?</p> <p>¿Cómo las garantías de seguridad jurídica influyen en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017?</p>	<p>los factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes de la población influye en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.</p> <p>□ Analizar cómo influye las garantías de seguridad jurídica en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.</p>	<p>017.</p> <p>□ H2: Los factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes de la población influyen significativamente en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.</p> <p>□ H0: Los factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes de la población no influyen significativamente en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.</p> <p>□ H3: Las garantías de seguridad jurídica influyen significativamente en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.</p> <p>□ H0: Las garantías de seguridad jurídica no influyen significativamente en el saneamiento físico legal de los predios urbanos con posesiones informales en la Municipalidad de Coronel Portillo, 2017.</p>	<p><b>V.D</b></p> <p><b>FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS CON POSESIONES INFORMALES</b></p>	<p>SANEAMIENTO FÍSICO O LEGAL</p>	<p>-Gestión del ordenamiento territorial</p> <p>-Predios formalizados y calidad de vida</p> <p>-Conflictos legales por tráfico de terrenos</p>	<p>Cuestionario</p>	<p>(posesión informal) de los distritos de Manantay, Calleria y Yarinacocha.</p> <p><b>Muestra:</b> 100 presidentes de los asentamientos humanos poseedores de terrenos no titulados (posesión informal) de los distritos de Manantay, Calleria y Yarinacocha en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, 2017, seleccionados mediante el tipo de muestreo no probabilístico intencional.</p> <p><b>TECNICA</b></p> <p>-La Encuesta</p> <p>-Cuestionario</p>
--	--	---	--	-----------------------------------	--	---------------------	--

**ANEXO 02****CONSENTIMIENTO INFORMADO**

**UNIVERSIDAD NACIONAL "HERMILIO VALDIZÁN" HUÁNUCO**  
**ESCUELA DE POSGRADO**

Yo....., presidente del AA. HH....., distrito de .....declaro que se me ha explicado que mi participación en la investigación sobre "EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS CON POSESIONES INFORMALES EN LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO – 2017", consistirá en responder un cuestionario que pretende aportar al conocimiento científico, comprendiendo que mi participación es una valiosa contribución.

Declaro que se me ha informado ampliamente sobre los posibles beneficios, riesgos y molestias derivados de mi participación en el estudio, y que se me ha asegurado que la información que entregue estará protegida por el anonimato y la confidencialidad.

El investigador responsable del estudio, MARCO ANTONIO DÍAZ PROAÑO se ha comprometido a responder cualquier pregunta y aclarar cualquier duda que le plantee acerca de los procedimientos que se llevarán a cabo, riesgos, beneficios o cualquier otro asunto relacionado con la investigación.

He leído esta hoja de consentimiento y acepto participar en este estudio según las condiciones establecidas.

Pucallpa ..... de Marzo de 2017

.....

Firma participante

.....  
 Firma investigador

**ANEXO 03**  
**CUESTIONARIO**

5 =MUY DE ACUERDO 4=DE ACUERDO 3=INDIFERENTE 2= EN DESACUERDO 1=  
TOTALMENTE EN DESACUERDO

COD	CUESTIONARIO DE OBSERVACION DERECHO DE PROPIEDAD	ESCALA				
		1	2	3	4	5
	<b>VARIABLES</b>					
	<b>DERECHO DE PROPIEDAD</b>					
	<b>DIMENSION:</b> GESTIÓN DE LOS OPERADORES JURÍDICOS <b>INDICADORES:</b> -Cofopri -Sunarp - Municipalidad					
1	¿Cofopri contribuye a regularizar individual y colectiva la posesión irregular de terrenos permitiendo sanear legalmente los predios urbanos?.					
2	¿La Sunarp a regularizar la posesión irregular de terrenos permitiendo a las personas tener un título de propiedad saneado legalmente?					
3	¿Municipalidad orienta a resolver situaciones de posesión irregular de terrenos permitiendo a las personas tener un título de propiedad saneado legalmente?					
	<b>DIMENSION:</b> FACTORES SOCIOECONOMICOS Y NIVEL EDUCATIVO PREVALENTES <b>INDICADOR:</b> -Social -Económico -Nivel educativo					
4	Considera Ud. que su situación social incide para no regularizar su inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de propiedad saneado.					
5	Considera Ud. que su situación económica es un impedimento para formalizar la inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de dominio.					
6	Considera Ud. que su nivel educativo le permite tener un conocimiento jurídico incipiente para formalizar la inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de dominio saneado.					
	<b>DIMENSION:</b> SEGURIDAD JURÍDICA <b>INDICADORES:</b> -Posesión - Propiedad -Dominio					
7	¿El documento de posesión (Documento de compra y venta, certificado de posesión) le da seguridad jurídica de ser propietario titular de su predio?					
8	¿El título de propiedad le da seguridad jurídica de ser propietario titular de su predio?					
9	¿El título de dominio le da seguridad jurídica de ser propietario titular absoluto de su predio?					



3= Muy Alto    2= Medio    1= Bajo

V=Y	CUESTIONARIO DE OBSERVACIÓN FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS CON POSESIONES INFORMALES	ESCALA		
		1	2	3
	<b>DIMENSION:</b> FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD <b>INDICADOR:</b> - Trafico inmobiliario informal -Litigio de Bienes e inmuebles -Sistema registral y saneamiento físico legal			
10	¿Cómo califica la gestión del ordenamiento territorial en el saneamiento físico legal de las posiciones informales regularizados por la Municipalidad provincial de Coronel Portillo?			
11	¿Cómo califica el porcentaje de los predios formalizados y calidad de vida de los pobladores con posiciones informales regularizados por la Municipalidad provincial de Coronel Portillo?			
12	¿Cómo califica la evidencia de conflictos legales por tráfico de terrenos en los AA. HH de los distritos de la Municipalidad provincial de Coronel Portillo?			

.....  
 INVESTIGADOR

## RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL CUESTIONARIO

Variables	VARIABLE IND (X): Derecho de propiedad															VARIABLE D. (Y): Formalización de predios urbanos con posesiones informales																								
Dimensiones	Gestión de los operadores jurídicos					Factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes					Seguridad jurídica					Saneamiento físico legal																								
Indicadores	COFOPRI		SUNARP		Municipalidad		Suma		Para escala de Likert		Social		Económico		Nivel educativo		Suma		Para escala de Likert		Posesión		Propiedad		Dominio		Suma		Para escala de Likert		Gestión del ordenamiento territorial		Predios formalizados y calidad de vida		Conflictos legales por tráfico de terrenos		Suma		Para escala de Likert	
Encuestados	Pregunta 1	pregunta 2	Pregunta 3			Pregunta 4	pregunta 5	Pregunta 6			pregunta 7	Pregunta 8	Pregunta 9			Pregunta 10	Pregunta 11	Pregunta 12			Pregunta 10	Pregunta 11	Pregunta 12																	
<b>1</b>	3	2	2	7	1	2	2	1	5	0	3	2	2	7	1	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0					
<b>2</b>	2	3	3	8	1	2	3	2	7	1	2	3	2	7	1	1	1	2	4	0	1	1	2	4	0	1	1	2	4	0	1	1	2	4	0					
<b>3</b>	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	2	2	1	5	0	2	2	1	5	0	2	2	1	5	0	2	2	1	5	0					

4	3	4	4	11	1	3	4	3	10	1	3	4	3	10	1	3	2	3	8	1
5	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	2	1	1	4	0
6	2	3	3	8	1	2	3	2	7	1	2	3	2	7	1	1	2	1	4	0
7	4	4	4	12	1	4	4	4	12	1	4	4	4	12	1	3	3	3	9	1
8	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	1	1	2	4	0
9	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0
10	1	3	3	7	1	1	3	2	6	1	1	2	2	5	0	1	2	1	4	0
11	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	1	2	2	5	0
12	3	4	4	11	1	3	4	3	10	1	3	4	4	11	1	2	3	3	8	1
13	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	1	2	1	4	0
14	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	1	1	4	0
15	1	2	3	6	1	1	2	2	5	0	1	3	2	6	1	1	1	1	3	0
16	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0
17	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	2	1	2	5	0
18	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0
19	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	1	1	2	4	0
20	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	2	1	4	0
21	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	2	2	2	6	0
22	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	2	2	5	0
23	1	1	2	4	0	1	1	2	4	0	1	2	1	4	0	1	1	1	3	0
24	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0
25	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	2	1	4	0
26	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	1	2	5	0
27	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	1	1	3	0
28	3	2	2	7	1	3	3	2	8	1	3	2	2	7	1	2	2	2	6	0
29	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	2	2	6	0
30	2	3	3	8	1	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	2	3	6	0

31	4	4	4	12	1	4	4	4	12	1	4	4	4	12	1	3	3	3	9	1
32	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	1	1	2	4	0
33	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0
34	1	3	3	7	1	1	3	2	6	1	1	2	2	5	0	1	2	1	4	0
35	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	1	2	2	5	0
36	3	4	4	11	1	3	4	3	10	1	3	4	4	11	1	2	3	3	8	1
37	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	1	2	1	4	0
38	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	1	1	4	0
39	1	2	3	6	1	1	2	2	5	0	1	3	2	6	1	1	1	1	3	0
40	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0
41	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	1	1	3	0
42	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	1	1	2	4	0
43	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	2	1	4	0
44	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	2	2	2	6	0
45	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	2	2	5	0
46	1	1	2	4	0	1	1	2	4	0	1	2	1	4	0	1	1	1	3	0
47	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0
48	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	1	1	1	3	0
49	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	1	1	2	4	0
50	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	1	1	2	4	0
51	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	1	1	3	0
52	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	1	2	1	4	0
53	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	1	2	1	4	0
54	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	1	1	3	0
55	3	2	2	7	1	3	3	2	8	1	3	2	2	7	1	2	2	2	6	0
56	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	2	2	6	0
57	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	1	1	2	4	0

58	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	2	1	4	0
59	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	2	2	2	6	0
60	3	2	2	7	1	3	3	2	8	1	3	2	2	7	1	2	2	2	6	0
61	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	2	2	6	0
62	2	3	3	8	1	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	2	3	6	0
63	4	4	4	12	1	4	4	4	12	1	4	4	4	12	1	3	3	3	9	1
64	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	1	1	2	4	0
65	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0
66	1	3	3	7	1	1	3	2	6	1	1	2	2	5	0	1	2	1	4	0
67	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	1	2	2	5	0
68	3	4	4	11	1	3	4	3	10	1	3	4	4	11	1	2	3	3	8	1
69	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	1	2	1	4	0
70	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	1	1	4	0
71	3	4	4	11	1	3	4	4	11	1	3	4	4	11	1	3	2	3	8	1
72	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	1	1	2	4	0
73	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	2	1	4	0
74	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	2	2	2	6	0
75	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	2	2	5	0
76	1	1	2	4	0	1	1	2	4	0	1	2	1	4	0	1	1	1	3	0
77	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0
78	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0
79	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	2	1	4	0
80	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	1	1	2	4	0
81	2	3	3	8	1	2	3	2	7	1	2	3	2	7	1	1	1	1	3	0
82	1	3	3	7	1	1	3	2	6	1	1	2	2	5	0	1	1	1	3	0
83	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	1	1	2	4	0
84	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	2	1	4	0

85	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	2	2	2	6	0
86	3	2	2	7	1	3	3	2	8	1	3	2	2	7	1	2	2	2	6	0
87	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	2	2	6	0
88	2	3	3	8	1	1	3	3	7	1	1	3	3	7	1	1	2	3	6	0
89	4	4	4	12	1	4	4	4	12	1	4	4	4	12	1	3	3	3	9	1
90	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	1	1	2	4	0
91	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0
92	1	3	3	7	1	1	3	2	6	1	1	2	2	5	0	1	2	1	4	0
93	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	3	3	3	9	1	1	2	2	5	0
94	3	4	4	11	1	3	4	3	10	1	3	4	4	11	1	2	3	3	8	1
95	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	3	2	2	7	1	1	2	1	4	0
96	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	1	1	4	0
97	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	2	3	3	8	1	1	1	1	3	0
98	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0
99	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	1	1	3	0	1	2	1	4	0
100	4	3	3	10	1	4	3	3	10	1	4	3	3	10	1	3	3	3	9	1
total col	205	255	260	720	82	201	259	244	704	79	202	255	246	703	77	139	163	163	465	11
Prom	2,05	2,55	2,60	7,20	0,82	2,01	2,59	2,44	7,04	0,79	2,02	2,55	2,46	7,03	0,77	1,39	1,63	1,63	4,65	0,11

## CONFIABILIDAD DEL INSTRUMENTO

Variables	VARIABLE IND (X): Derecho de propiedad												VARIABLE D. (Y): Formalización de predios urbanos con posesiones informales											
Dimensiones	Gestión de los operadores jurídicos				Factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes				Seguridad jurídica				Saneamiento físico legal											
Indicadores	COFOPRI		SUNARP		Municipalidad		Social		Económico		Nivel educativo		Posesión		Propiedad		Dominio		Gestión del ordenamiento territorial		Predios formalizados y calidad de vida		Conflictos legales por tráfico de terrenos	
Encuestados	Pregunta 1	pregunta 2	Pregunta 3	Promedio	Pregunta 4	pregunta 5	Pregunta 6	Promedio	Pregunta 7	pregunta 8	Pregunta 9	Promedio	Pregunta 10	Pregunta 1	Pregunta 12									
1	1	1	1	1	5	5	5	5	1	5	5	4	3	1	3	2								
2	2	1	2	2	5	5	5	5	2	5	5	4	1	2	1	1								
3	2	1	1	1	5	5	5	5	2	5	5	4	1	1	1	1								

<b>4</b>	2	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	1	1	1	1
<b>5</b>	1	1	2	1	5	5	4	5	1	5	4	3	1	2	3	2
<b>6</b>	5	4	3	4	4	5	5	5	5	5	5	5	3	3	3	3
<b>7</b>	1	1	2	1	4	4	5	4	1	4	5	3	1	2	3	2
<b>8</b>	3	2	1	2	1	1	1	1	3	1	1	2	2	1	1	1
<b>9</b>	1	2	2	2	5	5	5	5	1	5	5	4	2	2	2	2
<b>10</b>	1	2	1	1	4	4	5	4	1	4	5	3	2	3	2	2
<b>11</b>	2	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	3	3	2	3
<b>12</b>	1	1	1	1	5	5	5	5	1	5	5	4	3	1	3	2
<b>13</b>	2	1	2	2	5	5	4	5	2	5	4	4	1	2	1	1
<b>14</b>	2	1	1	1	4	4	4	4	2	4	4	3	1	1	1	1
<b>15</b>	2	1	1	1	5	5	4	5	2	5	4	4	1	1	1	1
<b>16</b>	1	1	2	1	4	4	4	4	1	4	4	3	1	2	3	2
<b>17</b>	5	4	3	4	4	5	5	5	5	5	5	5	3	3	3	3
<b>18</b>	1	1	2	1	5	5	5	5	1	5	5	4	1	2	3	2
<b>19</b>	3	2	1	2	5	4	1	3	3	4	1	3	2	1	1	1
<b>20</b>	1	2	2	2	5	5	5	5	1	5	5	4	2	2	2	2
<b>21</b>	5	5	4	5	5	3	5	4	5	3	5	4	3	3	3	3
<b>22</b>	1	2	2	2	2	2	3	2	1	2	3	2	2	2	1	2
<b>23</b>	3	2	1	2	1	1	1	1	3	1	1	2	2	1	1	1
<b>24</b>	1	2	2	2	5	5	5	5	1	5	5	4	2	2	2	2
<b>25</b>	1	2	1	1	5	4	4	4	1	4	4	3	2	3	2	2
total col	50	44	42	44	100	100	98	99	50	100	98	85	46	47	49	45
Prom	2.00	1.76	1.68	1.76	4.00	4.00	3.92	3.96	2.00	4.00	3.92	3.40	1.84	1.88	1.96	1.80



## ANEXO 04 VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO



**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZAN  
HUÁNUCO – PERÚ  
ESCUELA DE POSGRADO**



### VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

Nombre del experto: *Jenny Quintana Seoane*

Especialidad: *Economista  
Especialista en Program  
Presupuestal.*

"Calificar con 1, 2, 3 o 4 cada ítem respecto a los criterios de relevancia, coherencia, suficiencia y claridad"

VARIABLES	DIMENSIONES	ÍTEM	RELEVANCIA	COHERENCIA	SUFICIENCIA	CLARIDAD
V.i: Presupuesto por resultado - programa presupuestal	<b>1. PRODUCTO 1 DOCENTES CON ADECUADAS COMPETENCIAS</b>	La selección de docentes que se realiza en la UNAS es	4	4	4	4
		Los docentes que ejercen la docencia universitaria en la UNAS, son	4	4	4	4
		La evaluación de los docentes, que se realiza en la UNAS es	4	4	4	4
		La capacitación de los docentes, que se realiza en la UNAS es	4	4	4	4
	<b>2. PRODUCTO 2 PROGRAMAS CURRICULARES ADECUADOS</b>	Los programas curriculares de las carreras profesionales de la UNAS, son	4	4	4	4
		Las investigaciones formativas de pregrado de la UNAS, son	4	4	4	4
	<b>3. PRODUCTO 3 SERVICIOS ADECUADOS DE APOYO AL ESTUDIANTE</b>	El apoyo académico (tutoría docente y servicios psicopedagógicos) que reciben los estudiantes, son	4	4	4	4
		Los servicios de bienestar y asistencia social (servicios de comedor, vivienda estudiantil, transporte universitario, centro médico, asistencia social, fomento al deporte, danza y música) que reciben los estudiantes, son	4	4	4	4
		Los servicios educacionales complementarios (ayudantía de cátedra, becas, bolsas de trabajo, prácticas pre profesionales, viajes de práctica, semilleros de investigación, incubación de empresas, espacios de creatividad y emprendimientos dinámicos tecnológicos y movilidad académica) que reciben los estudiantes, son	4	4	4	4
	<b>4. PRODUCTO 4 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO ADECUADOS</b>	La operación, mantenimiento y reposición de unidades de infraestructura y equipamiento que se realiza en la UNAS, es	4	4	4	4



**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZAN**  
**HUÁNUCO – PERÚ**  
**ESCUELA DE POSGRADO**



VARIABLES	DIMENSIONES	ÍTEM	RELEVANCIA	COHERENCIA	SUFICIENCIA	CLARIDAD
V.D: Calidad de los servicios académicos	<b>1. FORMACIÓN ACADÉMICA DE LOS ESTUDIANTES DE LA UNAS</b>	La formación académica que se realiza en la UNAS, es	3	3	3	3
		Los servicios de apoyo a la formación profesional (apoyo académico, bienestar y asistencia social y servicios educativos complementarios) que se realiza en la UNAS, es	4	4	4	4
		El modelo educativo implementado para los docentes y estudiantes de la UNAS, es	4	4	4	4
		Los currículos por competencias para los estudiantes de pregrado en la UNAS, es.	4	4	4	4
		Los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura y equipamiento para la comunidad universitaria, es	3	3	3	3
	<b>2. INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA, TECNOLÓGICA Y HUMANÍSTICA DE LA COMUNIDAD UNIVERSITARIA</b>	Las investigaciones formativas de pregrado que se realiza en la UNAS, es	4	4	4	4
		La plataforma de información de investigación implementado en la UNAS, es	4	4	4	4
		El programa integral de fomento y difusión de la investigación científica y tecnología de la corporación universitaria para la sociedad, es	4	4	4	4
		Los centros de investigación implementados para la comunidad, en la UNAS, son	3	3	3	3
	<b>3. EXTENSIÓN CULTURAL Y PROYECCIÓN SOCIAL DE LA COMUNIDAD UNIVERSITARIA</b>	Las actividades de extensión cultural y proyección social de la comunidad universitaria de la UNAS a la comunidad, es	4	4	4	4
		El programa de protección del medio ambiente, desarrollado para la comunidad, es	3	3	3	3
		La plataforma de seguimiento de proyectos de extensión universitaria y proyección social implementada para la comunidad, es	4	4	4	4
	<b>4. GESTIÓN ESTRATÉGICA INSTITUCIONAL DE LA UNAS</b>	La gestión estratégica institucional de la UNAS, es	4	4	4	4
		El Programa de fortalecimiento de capacidades para el personal administrativo en la UNAS, es	4	4	4	4
		El programa de seguridad y salud en el trabajo en la UNAS, para la comunidad universitaria, es	3	3	3	3
		Programa de acreditación desarrollado por la UNAS, es	4	4	4	4



**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZAN  
HUÁNUCO – PERÚ  
ESCUELA DE POSGRADO**



VARIABLES	DIMENSIONES	ÍTEM	RELEVANCIA	COHERENCIA	SUFICIENCIA	CLARIDAD
		El servicio de comunicación interna y externa de las actividades académicas, de investigación, proyección y extensión con los grupos de interés, para la sociedad, es	4	4	4	4
		Su grado de compromiso con la misión de la institución, es	4	4	4	4
		El nivel de calidad de los servicios académicos que ofrece la Universidad Nacional Agraria de la Selva, es	4	4	4	4

¿Hay alguna dimensión o ítem que no fue evaluada? Si ( ) No  ---→ En caso de Si ¿Qué dimensión o ítem falta? \_\_\_\_\_

**DECISIÓN DEL EXPERTO:**

**El instrumento debe ser aplicado Si  No ( )**



**Firma y sello del juez**

## NOTA BIOGRAFICA

Marco Antonio Díaz Proaño, nació un 07 de julio del año 1967, en el Hospital Regional de Huánuco, es el sexto hijo de ocho hermanos del matrimonio formado por Cástulo Heriberto Díaz Arrué y Justa Victoria Proaño Castro, desde muy niño tuvo una fascinación por la lectura y la música, cursó estudios primarios en la Institución Educativa N° 32008 del Distrito de Huánuco, entre los años 1973 – 1978, los estudios secundarios en el Colegio Nacional Leoncio Prado, entre los años 1979 – 1983. Su vocación por el mundo del Derecho lo decidió en los primeros años de sus estudios secundarios gracias a la influencia de familiares y su inclinación por el mundo de la lectura. Ingresó a la Facultad de Derecho y Ciencias Política de la Universidad Nacional “Hermilio Valdizan” de la ciudad de Huánuco, donde cursó estudios de manera satisfactoria entre los años 1984 – 1989; sus estudios de Maestría con mención en Derecho Civil y Comercial lo realizó en la Universidad Nacional “Hermilio Valdizan” al igual que sus estudios de Doctorado.

Se graduó de abogado, el 24 de Octubre de 1995. Profesionalmente se dedicó al ejercicio de la defensa cautiva como Director miembro del estudio jurídico “Díaz Proaño & Asociados”, también fue asesor de entidades públicas y privadas como la Dirección Regional de Transportes de Ucayali, Municipalidades Distritales y Provinciales de Coronel Portillo y del Gobierno Regional de Ucayali, y del ámbito privado como Organización Victoria S.A. (ORVISA), Banco Internacional del Perú – Interbank, Lube Peru .S.R.L. y docente universitario de las universidades Nacional de Ucayali, Alas Peruanas filial Pucallpa y Católica Los Ángeles de Chimbote filial Pucallpa.

Actualmente vive con su familia en la Ciudad de Pucallpa, donde también desarrolla sus actividades profesionales con vocación solidaria y humana.



**ACTA DE DEFENSA DE TESIS DE DOCTOR**

En el Auditorio de la Escuela de Posgrado; siendo las 11:00h, del día viernes 23 DE AGOSTO DE 2019; el aspirante al Grado de Doctor en en Derecho, Marco Antonio DIAZ PROAÑO, procedió al acto de Defensa de su Tesis titulado: "EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS CON POSICIONES INFORMALES EN LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO - 2017", ante los miembros del Jurado de Tesis señores:

Dr. Abner A. FONSECA LIVIAS	Presidente
Dr. Humberto BENANCIO VALDIVIA	Secretario
Dr. Hamilton ESTACIO FLORES	Vocal
Dr. Andy Williams CHAMOLI FALCON	Vocal
Dr. Abimael Adam FRANCISCO PAREDES	Vocal

Asesor de tesis: Dr. Jorge Ruben HILARIO CARDENAS (Resolución N° 02884-2017-UNHEVAL/EPG-D)

Respondiendo las preguntas formuladas por los miembros del Jurado y público asistente.

Concluido el acto de defensa, cada miembro del Jurado procedió a la evaluación del aspirante a Doctor, teniendo presente los criterios siguientes:

- a) Presentación personal.
- b) Exposición: el problema a resolver, hipótesis, objetivos, resultados, conclusiones, los aportes, contribución a la ciencia y solución a un problema social y recomendaciones.
- c) Grado de convicción y sustento bibliográfico utilizados para las respuestas a las interrogantes del Jurado y público asistente.
- d) Dicción y dominio de escenario.

Así mismo, el Jurado planteó a la tesis las observaciones siguientes:

.....  
.....  
.....

Obteniendo en consecuencia el Doctorando la Nota de Diecisiete (17)  
Equivalente a Muy Bueno, por lo que se declara APROBADO  
(Aprobado ó desaprobado)

Los miembros del Jurado firman la presente ACTA en señal de conformidad, en Huánuco, siendo las 11:00 horas del 23 de agosto de 2019.

PRESIDENTE  
DNI N° 72412900

SECRETARIA  
DNI N° 22707185

VOCAL  
DNI N° 82520287

VOCAL  
DNI N° 43664077

VOCAL  
DNI N° 22498088

Leyenda:  
19 a 20: Excelente  
17 a 18: Muy Bueno  
14 a 16: Bueno

(Resolución N° 02331-2019-UNHEVAL/EPG-D)

AUTORIZACIÓN PARA PUBLICACIÓN DE TESIS ELECTRÓNICAS DE POSGRADO

1. IDENTIFICACIÓN PERSONAL (especificar los datos del autor de la tesis)

Apellidos y Nombres: DIAZ PROANO MARCO ANTONIO

DNI: 22475371 Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Teléfonos Casa \_\_\_\_\_ Celular \_\_\_\_\_ Oficina \_\_\_\_\_

2. IDENTIFICACION DE LA TESIS

Posgrado
Doctorado: <u>DERECHO</u>

Grado Académico obtenido:

DOCTOR

Título de la tesis:

"EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS CON POSICIONES INFORMALES EN LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO - 2017"

Tipo de acceso que autoriza el autor:

Marcar "X"	Categoría de Acceso	Descripción de Acceso
<input checked="" type="checkbox"/>	PÚBLICO	Es público y accesible el documento a texto completo por cualquier tipo de usuario que consulta el repositorio.
<input type="checkbox"/>	RESTRINGIDO	Solo permite el acceso al registro del metadato con información básica, mas no al texto completo.

Al elegir la opción "Público" a través de la presente autorizo de manera gratuita al Repositorio Institucional – UNHEVAL, a publicar la versión electrónica de esta tesis en el Portal Web repositorio.unheval.edu.pe, por un plazo indefinido, consintiendo que dicha autorización cualquiera tercero podrá acceder a dichas páginas de manera gratuita, pudiendo revisarla, imprimirla o grabarla, siempre y cuando se respete la autoría y sea citada correctamente.

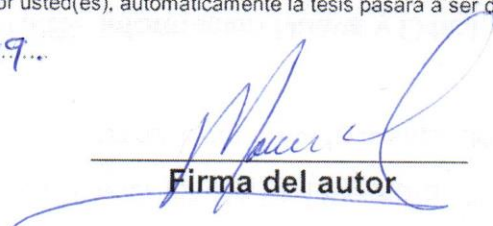
En caso haya marcado la opción "Restringido", por favor detallar las razones por las que se eligió este tipo de acceso: \_\_\_\_\_

Asimismo, pedimos indicar el periodo de tiempo en que la tesis tendría el tipo de acceso restringido:

( ) 1 año      ( ) 2 años      ( ) 3 años      ( ) 4 años

Luego del periodo señalado por usted(es), automáticamente la tesis pasara a ser de acceso público.

Fecha de firma: 30/12/19

  
 \_\_\_\_\_  
**Firma del autor**