



Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

**FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

TESIS

LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y EL SANEAMIENTO FÍSICO
LEGAL EN LAS EDIFICACIONES DE LOS PREDIOS URBANOS DEL
DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ABOGADA**

AUTORA

PATRICIA ENCISO SOTIL

ASESOR

DR. LUIS ÁNGEL ESPINOZA PAJUELO

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

ENFOQUE INTERDISCIPLINARIO DE LA CIENCIA JURÍDICA

LIMA, PERÚ, JUNIO DE 2019

DEDICATORIA

Este humilde trabajo de investigación se la dedico a Dios, por darme la vida y con ella la dicha de tener una gran madre, un padre maravilloso, una hermosa hija que llena mis días de alegría, asimismo; una gran familia que a pesar de todas las dificultades, nos amamos; gracias por tus bendiciones, por amarme tanto, enseñarme a valorarme y quererme tal como soy; por no querer cambiar nada de mí y hacerme sentir tan feliz por lo que soy, como soy y quien quiero seguir siendo y no querer cambiar nada de lo que he vivido porque siempre disfrute los días que me regalaste con mucho amor y alegría, por eso y por todo, gracias Padre Mío.

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar mi agradecimiento a Dios porque sin el nada de esto podría ser posible porque siempre me regalo un día de vida para salir adelante y puso en mi camino a personas que siempre me brindaron su apoyo ya sea de manera económica, moral o emocional; para ellos también mi más grande agradecimiento, principalmente a mi hija Flavia Patricia, que siempre me dio su comprensión por el tiempo que estuve ausente de casa para estudiar y salir adelante, ahora mi recompensa es saber que soy su mayor orgullo y su ejemplo a seguir; ella para mí, es un regalo de Dios, mi princesa. Así también; no puedo dejar de mencionar a mi grupo de trabajo; Gady Bazalar Chávez, Paola Menacho Arroyo y Nathaly Palomino Cárdenas, gracias, chicas fuimos un gran equipo.

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
INTRODUCCIÓN	x
CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	
1.1.Planteamiento del problema	13
1.2. Formulación del problema	15
1.2.1 Problema general	15
1.2.2 Problemas específicos.....	15
1.3. Objetivos.....	15
1.3.1 Objetivo general	15
1.3.2 Objetivos específicos.....	15
1.4 Justificación e importancia.....	15
1.4.1 Justificación practica.....	16
1.5 Limitaciones.....	16
1.5.1 Limitación temporal.....	16
1.5.2 Limitación económica.....	16
1.5.3 Limitación bibliográfica.....	17
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	
2.1. Antecedentes de estudio	19
2.2. Bases teórico-conceptuales	22
2.3. Marco normativo	38
2.4. Marco teórico	45
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO	
3.1.Tipo y diseño de investigación	50
3.2 Tipo y diseño de investigación	50
3.3 Población y muestra	50
3.4 Método, Técnicas e instrumentos de investigación	51
3.5 Hipótesis.....	51
3.6 Variables.....	52

CAPÍTULO IV: ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS

4.1. Resultados de la investigación..... 55

CAPÍTULO V: DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Discusión de resultados..... 69

5.2. Conclusiones 69

5.3. Recomendaciones 70

REFERENCIAS

ANEXOS

LISTA DE TABLAS

Tabla 1	Operacionalización de las variables	53
Tabla 2	Pregunta en relación a la figura 1	56
Tabla 3	Pregunta en relación a la figura 2.....	57
Tabla 4	Pregunta en relación a la figura 3.....	58
Tabla 5	Pregunta en relación a la figura 4.....	59
Tabla 6	Pregunta en relación a la figura 5.....	60
Tabla 7	Pregunta en relación a la figura 6.....	61
Tabla 8	Pregunta en relación a la figura 7.....	62
Tabla 9	Pregunta en relación a la figura 8.....	63
Tabla 10	Pregunta en relación a la figura 9.....	64
Tabla 11	Pregunta en relación a la figura 10.....	65
Tabla 12	Matriz de consistencia.....	66

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 2	56
Figura 2	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 3	57
Figura 3	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 4	58
Figura 4	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 5.	59
Figura 5	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 6	60
Figura 6	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 7.	61
Figura 7	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 8.	62
Figura 8	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 9.	63
Figura 9	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 10.	64
Figura 10	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 11.	65

LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LAS EDIFICACIONES DE LOS PREDIOS URBANOS DEL DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR

PATRICIA ENCISO SOTIL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

RESUMEN

El presente trabajo de investigación está titulado como la declaratoria de fábrica y el saneamiento físico legal en las edificaciones o construcciones informales de los predios urbanos del distrito de Villa El Salvador, situación en la que existe una problemática sobre el hecho de no declarar la construcción del predio urbano; Por lo cual dificulta el tracto sucesivo para la transferencia del bien inmueble en determinadas circunstancias, como aspectos de independización, división y partición y/o préstamos hipotecarios; lo que genera la desvalorización del inmueble. La investigación tiene enfoque cuantitativo, de tipo básico puro, de diseño descriptivo explicativo correlacional, por la existencia de dos variables; habiéndose utilizado como instrumento, el cuestionario el mismo que se ha aplicado a una determinada población, por la cual el resultado se ha ejecutado a través del programa SPSS, obteniendo resultados positivos e importantes con lo cual se ha probado de la existencia de un 80% de la población de Villa El Salvador que no ha realizado su declaratoria de fábrica, por desconocimiento de dicho trámite y asimismo de la problemática económica que le genera.

Palabras claves: Declaratoria de fábrica, saneamiento físico legal, edificaciones.

THE FACTORY DECLARATION AND THE LEGAL PHYSICAL SANITATION IN THE BUILDINGS OF THE URBAN PREMISES OF THE DISTRICT OF VILLA EL SALVADOR

PATRICIA ENCISO SOTIL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

ABSTRACT

The present research work is titled as the factory declaration and the legal physical sanitation in the buildings or informal constructions of the urban properties of the district of Villa El Salvador, situation in which there is a problem about the fact of not declaring the construction of the urban property and aspects of legal physical sanitation, which generates the devaluation of the property, in certain circumstances, such as division and partition aspects for the fact of mortgage loans; quantitative approach research, pure basic type, correlational descriptive design, for the existence of two variables; having used the questionnaire as an instrument that has been applied to a certain population, whereby the result has been executed through the spss program obtaining positive and important results with which it has been proven that there is 80% of the population of Villa El Salvador that has not made its factory declaration, due to ignorance of said procedure and specific to the economic problems of the genders.

Keywords: Factory declaration, legal physical sanitation, buildings.

INTRODUCCIÓN

El problema de la declaratoria de fábrica, en función de inscribir en los registros de predios urbanos, la correspondiente construcción, asimismo el saneamiento físico legal, lo cual implica los aspectos de la titularidad del inmueble; es un problema general en todo el país, pero generalmente en las zonas periféricas de las capitales de las provincias y distritos, el hecho es que esta situación perjudica económicamente al titular del inmueble, en los aspectos de la independización como también la división y partición del inmueble, en cuanto dificulta la transferencia del bien; en donde previamente tienen que haberse realizado dicho trámite administrativo.

Es importante tener presente que la construcción es una actividad lícita, pero siempre que no transgreda la norma reglamentaria de construcción; y en este sentido se da a conocer el tracto sucesivo de los bienes muebles y reconocer la importancia de la declaratoria de fábrica, y el saneamiento físico legal para tener una adecuada sucesión de bienes, y por ello es importante regularizar los predios urbanos en estos trámites a nivel nacional, y por ende vendrán los correspondientes beneficios al propietario de dicho inmueble, en los aspectos económicos por el hecho de poder realizar actos administrativos de hipotecas y otras actividades con su patrimonio.

Existen dos normas especiales del sistema jurídico que resulta de aplicación:

1. El reglamento de la Ley N° 27157, Ley de regularización de edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de fábrica y del régimen de unidades Inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, aprobado por el decreto supremo N° 008-2000-MTC.
2. Reglamento nacional de edificaciones aprobado mediante decreto supremo N° 011-2006-Vivienda.

La modificación del reglamento de la Ley de regularización de edificaciones

3. Ley 30830, Ley que modifica el Art.3 de la Ley 27157, donde establece la ampliación del plazo para regularizar las construcciones y/o edificaciones.

El beneficio que tiene el hecho de que nuestra predio se encuentre debidamente saneado en su totalidad es que: adquiere una serie de libertades y privilegios sobre el predio, agilizando todo proceso de transferencia como la división y partición o independizarlo del bien; logra la seguridad jurídica que todo persona necesita para hacer valer sus derechos, garantizado por la ley; garantiza la economía, para solicitar un préstamo bancario, hipotecando el bien, participar de los programas sociales que brinda el Estado como Techo propio o emprender algún negocio que asegure su economía.

CAPÍTULO I
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema

En la zona urbana del distrito de Villa El Salvador la mayoría de propietarios tienen sus predios edificados con diversos tipos de problemas de saneamiento, de los cuales uno de ellos es la falta de inscripción de su fábrica o construcción, por el hecho de haber construido sus viviendas sin la debida formalidad que toda vivienda requiere; que es contar con unos planos elaborados por un profesional como un ingeniero o arquitecto; Esta situación ha hecho que la mayoría de predios edificados no se encuentren debidamente saneados por no contar con la licencia de construcción o una declaratoria de fábrica llamada también declaratoria de edificación, que son necesaria para sanear el predio e inscribirlo en los registros públicos; en este sentido lo que se busca con la presente investigación es saber las causas por la que la población no realiza la inscripción de su construcción, que en todo caso le generaría muchos beneficios, por lo cual es importante, iniciar dicho trámite y se realice adecuadamente.

Entonces podemos decir que, es necesario dar a conocer e informar a los propietarios y ocupantes del predio sobre los procedimientos a seguir para formalizar sus construcciones ante los registros públicos mediante una declaratoria de fábrica, que viene a ser la declaración ante la ley de la existencia de una construcción.

Si esta informalidad persiste en los predios urbanos de no sanear física y legalmente sus construcciones, mediante la declaratoria de fábrica; existen varias posibilidad las cuales son: que aumente la Informalidad en las Construcciones sin el respeto a las normas de edificación ni la ornato de la ciudad, que el propietario no pueda seguir el tracto sucesivo, para una trasferencia por no contar con el acto administrativo; que municipalidad al realizar la fiscalización, se percate de las irregularidades del predio y ordene la demolición de la construcción e imponiéndole una multa excesiva equivalente al 10% de la construcción realizada, por ejecutar obras de construcción sin la autorización respectiva; infracción señalada en el cuadro de sanciones administrativas (RAS) aprobado por ordenanza N° 189/MVES.

Debido al desconocimiento de la población sobre las edificaciones o construcciones que se realizan en el lote tienen que ser declaradas tanto en la

municipalidad distrital para el correspondiente pago de sus impuestos prediales, es un impuesto sobre el valor del suelo y la edificación (Armando Mendoza Ugarte); como también ante la Sunarp mediante la declaratoria de fábrica, asimismo desconocen en que consiste, cual es el procedimiento y cuáles son los beneficios que tiene, puesto que; no adquiere la debida importancia que este tiene, que es inscribir las construcciones de sus viviendas y así sanear completamente su propiedad alcanzando la formalidad que todo bien debe ostentar y para poder cambiar esta situación de informalidad que existe en las construcciones de los predios urbanos en el distrito de Villa El Salvador; el estado a través de sus instituciones u órganos locales como la municipalidad deben promover y fomentar la formalización de las edificaciones de los predios urbanos mediante publicidad y programas financiados por ellos. Además, los funcionarios de la municipalidad deberían de informar al propietario sobre la ley de regularizaciones, para las construcciones ya realizadas y estar mejor capacitados para una adecuada gestión en la elaboración y expedición de la documentación necesaria para facilitar la formalización. Además de fiscalizar a la Sunarp en cuanto a los cobros excesivos que esta entidad viene cobrando por declaratoria de fábrica y por dichas inscripciones.

La población de Villa El Salvador en general como principales interesados debemos de tomar conciencia de la importancia y el beneficio que tiene el hecho de que nuestra predio se encuentre debidamente saneado en su totalidad; adquiriendo así una serie de beneficios libertades y privilegios sobre el predio, lograr la seguridad jurídica que toda persona necesita no solo para nuestra tranquilidad sino también para poder tener una garantía económica ya sea para solicitar un préstamo bancario, hipotecando el bien o emprender algún negocio que asegure su economía y como también prevenir futuros problemas de herencia donde se pueda transferir o dividir en partes el bien sin ningún problema, y así beneficiar a todos sus familiares.

1.2. Formulación del problema

1.2.1 Problema general

¿Cuáles son las causas por la que no se realiza la declaratoria de fábrica y el saneamiento físico legal en las edificaciones o construcciones de los predios urbanos del distrito de Villa El Salvador?

1.2.2 Problemas específicos

¿Cuál es la importancia de la declaratoria de fábrica en las edificaciones de los predios urbanos de Villa El Salvador?

¿Por qué es importante el saneamiento físico legal para el tracto sucesivo en los predios urbanos de Villa El Salvador?

1.3. Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Determinar cuáles son las causas por la que no se realiza la declaratoria de fábrica y el saneamiento físico legal en las edificaciones o construcciones de los predios urbanos del distrito de Villa El Salvador.

1.3.2 Objetivos específicos

Determinar cuál es la importancia de la declaratoria de fábrica en las edificaciones de los predios urbanos de Villa El Salvador.

Determinar la importancia del saneamiento físico legal para el tracto sucesivo en los predios urbanos de Villa El Salvador.

1.4 Justificación e importancia

Los predios urbanos a pesar de estar inscrito en la Sunarp no cuenta con el saneamiento total de su vivienda; esto sucede porque los propietarios no declaran sus construcciones nuevas, ampliaciones o modificaciones realizadas en sus

viviendas; esta informalidad de los predios urbanos en sus edificaciones es un problema constante que va en ascenso porque cada vez más gente construye o modifica su propiedad sin la ayuda o supervisión de un profesional; tan solo con la recomendación empírica de un maestro de la construcción o albañil, o si cuenta con esta ayuda profesional lo realiza a espaldas de la municipalidad contraviniendo las normas públicas, sea por la desidia para la realización de los trámites por ser engorrosos, por falta de recursos económicos o la falta de conocimiento del propietario sobre la actualización y regularización de su propiedad.

1.4.1 Justificación práctica

El presente trabajo de investigación se justifica por el hecho de dar a conocer a los propietarios de los predios de la zona urbana del distrito de Villa El Salvador; la causa de la falta de saneamiento de los predios informales y sobre la importancia de la declaratoria de fábrica, para el correspondiente saneamiento físico legal del predio, por el cual se podrá realizar adecuadamente la independización, la división y partición asimismo, la valorización del predio para las diferentes transacciones como ventas e hipotecas, todo ello con la inscripción ante los registros públicos, de esta manera se encontrara completamente saneado la propiedad, lo que generará en el propietario seguridad jurídica, y lograr la tranquilidad familiar.

1.5 Limitaciones

1.5.1 Limitación temporal

La presente investigación para su consolidación cuenta con un periodo de doce meses, a pesar de las dificultades de no contar con el tiempo suficiente por las actividades del centro de trabajo y la carga familiar, aun así, he podido culminar mi estudio de investigación.

1.5.2 Limitación económica

El estudio se limitó a desarrollarse en los diez Sectores de la Zona Urbana de Villa El Salvador, se realizó visitas indagatorias a los predios en busca de recopilar información sobre la situación físico legal del predio; como también a las instituciones públicas como la Municipalidad de Villa El Salvador

y la sede de la SUNARP ubicada en el distrito; Además de contar con asesoría temática en materia de derecho Civil, Registral, Municipal Inmobiliario, Tributario y Administrativo; Asimismo, llevar un curso de asesoría metodológica y estadística, dada por la universidad Autónoma del Perú.

1.5.3 Limitación bibliográfica

Asimismo; para la presente investigación se me complicó en la búsqueda de material bibliográfico en especial los internacionales; ya que, es muy raro por no decir imposible, encontrar tesis sobre el saneamiento físico legal y la declaratoria de fábrica.

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudio

Para mi investigación tuve que revisar diversas bases de datos referentes al saneamiento físico legal de predios urbanos mediante la Declaratoria de Fábrica, encontrando poca información en tesis o trabajos relacionados con nuestras variables y dimensiones que dan consistencia a mi investigación.

a) Internacionales

Esquivel (2010) en su tesis “Cofopri ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas?”, tesis para obtener el grado de Maestro en Gobierno y Asuntos Públicos, mención: beca otorgada por la secretaria de Educación Pública, de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-Sede México, Maestría en Gobierno y Asuntos Públicos, cuyo objetivo es demostrar es una organización efectiva en cuanto al número de propiedades regularizadas y registradas, así como en los niveles de aceptación de sus actividades; sin embargo la efectividad organizacional demostrada en esos ámbitos no fue suficiente para mejorar las condiciones de vida de la población titulada, de aumentar su bienestar y reducir su nivel de pobreza.

Si bien es cierto que según esta investigación de Esquivel no fue suficiente para mejorar las condiciones de vida de la población titulada, de aumentar su bienestar y reducir su nivel de pobreza con la regularización, a diferencia de mi investigación; esta regularización si beneficia a los propietarios de los predios urbanos de Villa El Salvador dándole, libertad y privilegio, seguridad jurídica y Garantía económica que todo propietarios ostenta tener para satisfacer sus necesidades y lograr el desarrollo de su personalidad.

López (2012) en su tesis titulada “La sucesión testada”. El presente trabajo de investigación fue realizado dentro del contexto de un proyecto de investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar, obtener el grado de licenciado en ciencias jurídicas y sociales, consistente en la elaboración de un Manual de Derecho Civil. Dicho documento desarrolla la materia del Derecho Sucesorio como la institución del testamento, sus reglas formales, la capacidad para testar, la voluntad del testamentario, sus vicios y la interpretación del testamento y se

ha dividido en varias partes, cada una de las cuales se lleva a cabo en forma individual; cuyo objetivo general es facilitar a los alumnos de la carrera de Ciencias Jurídicas y Sociales, el entendimiento y aplicación del marco jurídico general dentro del cual se desenvuelve el fenómeno de la sucesión por causa de muerte; y tiene por objetivo específico brindar un aporte en la realización de dicho material de estudio, que sirva en el futuro a estudiantes universitarios y a la sociedad en general.

Básicamente en relación a mi trabajo de investigación, coincide con las formalidades para la transmisión de los bienes del sucesor a la masa sucesora y la seguridad jurídica que este otorga para hacer valer sus derechos ante la Ley.

b) Nacionales

Aliga (2012) en su tesis “Desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú”, tesis para optar el grado de bachiller en Derecho, mención: Derecho Registral, de la Pontificia Universidad Católica Del Perú, cuyo objetivo estará orientada al análisis de los problemas más trascendentales que impiden la inscripción registral y será enfocada principalmente en la problemática que acontece en la inscripción de actos en el Registro de Predios que forma parte del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP. Consideramos que la causa principal de las dificultades para la inscripción de los actos y contratos en el Registro de Predios es la desnaturalización de su finalidad.

En esta investigación el autor señala que, esta institución se origina debido a problemas, factores costos y requisitos que causan el desgano de la población para la realización y gestión registral de su predio; sin embargo, en relación a mi investigación la causa del porque no se realiza los actos de saneamiento Físico legal mediante la Declaratoria de Fabrica es por causa del desconocimiento de sus beneficios.

Norman (2007) en su tesis titulada “Causas y consecuencias de la informalidad en el Perú.”, tesis para optar el título de abogado en la Pontificia Universidad Católica del Perú, cuyo objetivo estará orientada al análisis de las causas de este fenómeno

en general, concentrándose en particular en el análisis de la informalidad en el caso peruano.

El autor, plantea que la causa única de la informalidad en el Perú; que, es producto de la combinación de malos servicios públicos, de un marco normativo que asfixia y de una débil capacidad de supervisión y ejecución del estado. Lo cierto es que en la actualidad los predios se encuentran en la informalidad, por no encontrarse inscrita el registro de predios de los Registros Públicos; ya que fueron construidas sin la formalidad que toda vivienda necesita. Sin embargo, el resultado de mi investigación da que la causa de la informalidad proviene de la falta de conocimiento de los beneficios que otorga el Saneamiento Físico Legal mediante la Declaratoria de Fábrica.

Toledo (2017) en su tesis “Saneamiento de la propiedad inmueble privada por declaratoria de fábrica y el fortalecimiento de la recaudación del impuesto predial en la municipalidad de los Olivos”, tesis para optar el grado académico de maestra en Derecho Notarial y Registral, Escuela de Posgrado de la Universidad Inca Garcilaso de La Vega, cuyo objetivo determinar la relación del saneamiento de la propiedad inmueble privada por la declaratoria de fábrica y el fortalecimiento de la recaudación predial en la Municipalidad de los Olivos. Donde se comprueba que se relaciona positivamente con el fortalecimiento de la recaudación del impuesto predial.

En esta tesis, el autor relaciona el saneamiento de la propiedad por declaratoria de fábrica y el aumento de las recaudaciones prediales; en el cual el resultado es positivo, pues mientras más hayas construido, más impuesto pagas. Sin embargo en relación a mi tesis puedo decir que coincide en que, para sanear una propiedad lo ideal es hacerlo mediante una Declaratoria de fábrica por la inmediatez y por los beneficios que otorga.

2.2. Bases teórico-conceptuales

Teoría del presupuesto social que sustenta la categoría jurídica de la propiedad y de los derechos reales.

La propiedad es un rasgo universal de la cultura humana. La tierra en que el grupo social vive, de la que extrae sustento, en la que las bestias vagan libres y los animales pastan mansamente, los árboles y las cosechas, las casas que los hombres construyen, las rocas que se ponen, las canciones que cantan, las danzas que bailan, los conjuros que formulan, todas esas cosas y muchas más son objeto de propiedad. Cualquier cosa de la que los hombres dependan para el mantenimiento de la vida, o cualquier cosa que valoren, tienden a considerarlas dentro del ámbito de la propiedad. Por esta razón la propiedad es tan omnipresente como el hombre, una parte de la estructura básica de la sociedad.

El hombre se sirve de las cosas y de los objetos de la naturaleza para satisfacer sus necesidades y lograr el desarrollo de su personalidad. La pertenencia de las cosas es algo que se reconoce como propia de la dignidad del hombre. Recuérdese que la propiedad es un presupuesto de la libertad económica y por ende de la libertad política.

Pipes (2013) sostiene que:

El deseo de adquisición es común a todos los seres vivientes, constituye un rasgo esencial de la personalidad humana en el que los logros y las adquisiciones son medios de autorrealización, lo cual a su vez vincula directamente con la libertad individual. (p. 12).

Teoría clásica del derecho real: La propiedad como poder absoluto.

La propiedad es una institución natural, pues si bien las cosas fueron dadas en común a todos los hombres, sin embargo, el reparto mediante acuerdos voluntarios resulta para la humanidad, pues se previene los conflictos y se fomenta el uso adecuado de los recursos, por tanto, si la propiedad es una figura anterior al Estado, el dominio sobre las cosas inanimadas queda configurado como un poder absoluto, que ni siquiera la autoridad puede desconocer.

De La Cruz (1990) menciona que la teoría clásica también se denomina “subjetiva”, pues en ella se glorifica la voluntad del propietario para decidir el destino de la cosa a su arbitrio, las características comunes de los distintos tipos de derechos reales son la inmediatez del titular sobre el bien. Y la exclusividad que conlleva a su oponibilidad frente a tercero. La inmediatez significa la posibilidad de obtener del bien, el provecho correspondiente a su derecho sin mediación de otra persona; la exclusividad implica la facultad de impedir a los demás cualquier interferencia en el goce del derecho.

Teoría personalista u obligacional del derecho real: La propiedad como derecho que impone un deber universal de abstención

El derecho de propiedad no consiste tanto en lo que el propietario puede directamente hacer en su jardín (goce), como en la posibilidad de ponerle al jardín una verja y excluir a los demás de la utilización del jardín. Se deduce de aquí que la pretensión del propietario se dirige a que los demás observen un determinado comportamiento.

La teoría obligacional de los derechos reales toma como paradigma teórico los derechos de obligaciones, así, el derecho de propiedad viene a configurarse como una obligación impuesta a toda la comunidad con el fin de respetar el derecho del titular; por tanto, no significaría el poder sobre una cosa, sino más bien una obligación de todos para no entrometerse en el derecho del propietario.

Bullard (1990) sostiene que:

La relación de los hombres con las cosas se reemplaza por la relación entre hombres sujetos a la obligación pasiva universal, consistente en el deber de abstención que incide sobre todas las personas que no son titulares de un derecho real. (p. 15).

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP)

Actualmente la organización del sistema registral peruano está a cargo de un organismo público descentralizado denominado Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp). Esta organización es creada como un organismo

descentralizado autónomo del Sector de Justicia y es el ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público; con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídica - registral, técnica, económica, financiera y administrativa. Su presupuesto está comprendido dentro del volumen del presupuesto del sector público.

La institución fue creada con la Ley N° 26366, publicada el 24 de octubre de 1994, y su finalidad principal es organizar todo el sistema Nacional de Registros Públicos. Asimismo, tiene como finalidad la de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, tratando de que se logre la especialización, simplificación, integración, y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

Según la norma de su creación, la Sunarp conglomerara los siguientes registros:

- Registro de personas naturales.
- Registro de personas jurídicas.

Registro de Propiedad Inmueble a la vez, está conformada por:

- Registro de predios.
- Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos.
- Registro de Derechos Mineros.
- Registro de Áreas Naturales Protegidas.

El registró de bienes muebles y los demás registros de carácter jurídico creado o por crearse.

También se inscriben los actos establecidos en otras normas administrativas y demás normas especiales.

- Regularización de obras sin licencia.
- Declaratoria de fábrica.
- Independización de predios.
- Subdivisión de predios.
- Acumulación de predios.

- Reglamento interno.
- Junta de propietarios.
- Levantamiento de cargas y gravámenes.
- Transferencias de propiedad.

Funciones de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP):

La Ley N° 26366 establece que la SUNARP tiene por objeto dictar políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos, además tiene la función de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.

Zona urbana

Mendoza (2018) sostiene:

El reglamento nacional de tasaciones señala que una zona urbana es aquella zona constituida por áreas ocupadas con actividades urbanas, con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y transporte. Asimismo, define un terreno rustico como tierra con activado potencial de explotación agrícola y una zona rural como el área no habilitada como urbana en la cual se desarrollan actividades agrícolas, ganadera, forestales y actividades análogas, ubicadas fuera del área urbana y de expansión urbana. (p. 45).

La zonificación de predio urbano dependerá de su uso y zonificación (residencial, comercial o industrial); y del predio rustico depende del uso de suelo (agrícola, eriazo, etc.)

Predio

Según el diccionario Real de la Lengua Española, es “tierra o posesión inmueble”. Mientras que inmueble es “casa o edificio para habitar” (Mendoza, 2018)

Ramírez (2004) menciona que “por predio (praedium) debemos entender toda heredad o tierra, o también propiedad inmueble o territorial, de donde podemos concluir estableciendo la diferencia entre predio urbano y otro rustico” (p. 34).

El Código Civil rige tanto a los predios Urbanos como Rústicos, pero al referirse este a la propiedad predial como propiedad inmueble, nos da la sensación de discriminación dado que la propiedad inmobiliaria es por excelencia, los predios (casa, viviendas, edificios, etc.); aun conteniendo algunas normas típicas que regulan a los predios rústicos.

Tipos de predios

Pedio urbano

El diccionario de la Lengua Española, se refiere al predio urbano a lo “perteneiente o relativo a la ciudad”. Se define como lo ubicado en los confines de una ciudad y, por ende, destinado la habitación.

El Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-Vivienda, define como terreno Urbano a la “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. Al igual refiere que “un predio será urbano cuando se encuentre habilitado para uso urbano”. Sin embargo, el reglamento de acondicionamiento territorial urbano aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2011-vivienda, en su glosario de termino, define el suelo urbano como “aquel que cuenta con obras de habilitación urbana y que está destinado o son susceptibles de ser destinados para fines de vivienda, comercio, industria, equipamiento o cualquier otra actividad urbana”. Sin embargo, el reglamento nacional de tasaciones aprobado mediante resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, norma vigente, modifica al Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, señalando que un terreno urbano es “la superficie limitada de suelo ubicada dentro de un área urbana que cuenta con obras de servicios públicos y que ha sido habitada para usos urbanos conforme a las disposiciones legales vigentes”.

Entonces podemos decir que un predio urbano necesita contar con servicios y los accesos urbanos como también haber sido declarado urbano por

la autoridad competente mediante la habilitación urbana, pero cabe recalcar que según esta modificación se le da importancia a sus características y el uso del predio aun no tenga la formalidad de ser urbano.

Características específicas del registro de predios

Características generales

Como bien se estableció el Registro de Predios es parte del Registro de Propiedad Inmueble, el cual se encuentra dentro de la administración de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Con la ley 27755, publicada el día 29 de mayo del 2002, se crea el Registro de Predios como parte del Registro de Propiedad Inmueble, que integra a los registros jurídicos de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección especial de Predios Rurales.

Actualmente, la integración todavía no se ha perfeccionado. Lo que se puede observar es que el Registro Predial Urbano se encuentra incorporado institucionalmente al Registro de Predios, pero funcionalmente sigue actuando bajo los mismos parámetros y características con los que venía trabajando antes de su incorporación, utilizando un sistema distinto de inscripción del que utilizan otras áreas del Registro.

Predio rustico

El diccionario de la lengua española señala que lo rustico hace referencia a lo perteneciente o relativo al campo; es el que se encuentra en el campo y está destinado al cultivo.

La porción de tierra ubicada en área rural o en área de expansión urbana declarada zona intangible, dedicada a uso agrícola, pecuario o forestal. Se considera también como predio rural a los terrenos eriazos calificados para fines agrícolas; Debemos precisar que desde el año 1990 se inició en nuestro país un proceso de liberalización de la propiedad de la tierra, mediante dispositivos legales orientados a generar un mercado de tierra, atraer inversión, permitir la libre transferencia de propiedades y culminar los procedimientos de adjudicación y titulación.

Es así que, en este contexto, se promulga la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, que precisaba que se realizaba la adjudicación de tierras rústicas a cualquier persona natural o jurídica, a título oneroso, mediante contrato de compraventa con reserva de propiedad hasta la cancelación total del precio. Resaltándose además que, en el caso de las tierras con aptitud forestal, estas se regirán por la ley sobre la materia. Debemos precisar aquí que, según la normatividad forestal vigente, en ese momento establecía que las tierras cuya capacidad de uso mayor es forestal, no podrán ser utilizadas con fines agropecuarios, cualquiera sea su ubicación en el territorio nacional.

Posteriormente, se emitió la Ley de registro de predios rurales, la cual suspendió el sistema antes señalado, y creó el Registro de Predios Rurales en el que deben inscribirse, entre otros, el derecho de propiedad de predios rústicos y el derecho de posesión de predios rústicos.

Propiedad

Gonzales (2013) sostiene que es el título de protección jurídica a favor de una persona, sujeto titular, que se relaciona con un conjunto de personas indeterminadas, que le permite realizar actividades, celebrar actos o conservar su posición, siempre con referencia a una cosa.

Es aquel que concede al titular un señorío sobre un bien que es a veces ilimitado y entonces le llamamos propiedad (es el derecho real más absoluto) y otras veces es menos pleno ejercitándose sobre una cosa de modo limitado en cuyo caso da lugar a los derechos reales sobre cosa ajena.

En el derecho real a la propiedad, diremos que esta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

El Código Civil en su artículo N° 923, establece 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”.

Las normas constitutivas y regulativas conforman el siguiente esquema de la propiedad... De esta forma, el propietario puede realizar u obtener, según sea el caso:

- a. Una serie de libertades (privilegios), usar la cosa, percibir los frutos, edificar sobre el terreno.
- b. Una serie de poderes normativos (potestades y competencias) producir cambios de estatus normativos de la cosa, tales como donar, vender, construir una garantía sobre ella.
- c. El derecho de no ser interferido en el uso y disfrute, es el no derecho de todos los demás a injerir sobre la cosa.
- d. Una inmunidad referida al estatus normativo de la cosa, lo que significa que el derecho no puede ser alterado por los demás.

Propiedad informal

Aquella que no logra acceder al registro y, por tanto, pierde parcial o totalmente su valor de uso y principalmente de intercambio.

En las últimas cuatro décadas el espacio urbano de Lima ha crecido 1,200%. Este solo hecho es impresionante, pero lo es más si consideramos que ese enorme crecimiento ha sido fundamentalmente informal. En efecto, las personas han adquirido, habilitado y/o edificado sus vecindarios al margen o en contra de las disposiciones estatales, constituyendo asentamientos informales.

Con el transcurso del tiempo estos asentamientos pueden gozar eventualmente de un régimen legal de excepción, que puede considerarse como una respuesta improvisada de las autoridades frente al problema, de tal manera que, si bien pueden recibir títulos de propiedad sobre el terreno que no comprenden el reconocimiento de la propiedad de las edificaciones, se les imponen además una serie de limitaciones en el ejercicio de sus atributos por un período de tiempo. Algunos asentamientos pueden haber nacido inclusive por decisión política del gobierno, pero su desarrollo posterior no ha sido mayormente distinto que el del resto, excepto porque tal vez no han resultado los más prósperos.

En los asentamientos informales las habilitaciones se producen precisamente a la inversa de lo que prescribe el urbanismo tradicional. Los informales ocupan primero el lote, después construyen, luego habilitan y sólo al final obtienen la propiedad del terreno; exactamente a la inversa de lo que sucede en el mundo formal. Es por eso que estos asentamientos evolucionan de una manera distinta que la ciudad tradicional y dan la impresión de hallarse en edificación permanente.

Límites de la propiedad

Estas limitaciones se establecen por Leyes y Ordenanzas Municipales. Esto último conforme lo señalaba el Art. 255 Inc. 1 de la Constitución de 1979, (Art. 194 Inc. 5 de la Constitución actual otorga competencia a la municipalidades para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, y ejecutar los planes y programas correspondientes), que encargó a las municipalidades la zonificación de viviendas y el urbanismo, este sometimiento de la propiedad privada a las normas administrativas se ha acentuado cada vez más, debido al gran crecimiento urbano y los consiguientes problemas de salud y seguridad de la población, etc. El artículo 957 del Código Civil señala en forma general que "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".

Específicamente, podemos señalar como las causas más frecuentes de estos límites a la previsión (desarrollo de proyectos), estética (buena presencia del casco urbano), seguridad (no acarrear peligro), higiene (limpieza para precaución de enfermedades) y patrimonio histórico (conservación de monumentos). Entre los más frecuentes tenemos:

- Altura máxima de edificaciones, en armonía con la zonificación aprobada.
- Autorización previa, para abrir pozos, cisternas. variación de planos.
- Fijación del uso de la tierra de conformidad con la planificación (Ley 23853, Art. 73 Inc. 1) y el reglamento nacional de construcciones.
- La fijación de conservar el alineamiento y la de no sobrepasar las alturas máximas permitidas.

Propiedad horizontal

Una persona es titular de un derecho de propiedad sobre un inmueble y, además comparte con otros la titularidad del dominio sobre determinados bienes comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero.

A la vez cuentan con un reglamento interno.

- Departamentos en edificios
- Locales comerciales
- Casas en condominio
- La propiedad horizontal esta legislada por la Ley N° 27157; llamado también régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y de propiedad común.

Municipalidad

Es de entenderse que la municipalidad de Villa El Salvador se rige por las normativas del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado mediante decreto supremo N° 011-2006-VIVIENDA, que establece reglas para la construcción y habilitación urbana; además de servir como orientación para el otorgamiento de licencias de obra y aplicar normas de control urbano, mientras que el Reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, es el que regula los procedimientos técnico y administrativo para ordenar y planificar el uso del territorio.

Catastro

El catastro es la completa descripción de todos los bienes inmuebles del país. Información gráfica (cartografía) y alfanumérica. La permanente actualización de sus características:

La difusión y disponibilidad de las bases de datos al servicio de toda la sociedad. Sus suministradores son: En primer lugar, los ciudadanos, que deben presentar las declaraciones de las modificaciones y transmisiones que se realizan en los bienes inmuebles de los que sean titulares.

El catastro debe especificar la siguiente información de cada predio:

1. Designación catastral: Solar, manzana, parcela y distrito catastral
2. Nombre y domicilio del propietario
3. Ubicación del predio: Calle, avenida, sector, etc. camino, carretera, sección, paraje.
4. Uso actual del terreno: Vivienda, agrícola, otros
5. Características topográficas
6. Información sobre las mejoras: Tipos de edificaciones, dimensiones, áreas, número de pisos, uso, edad, conservación, etc. Tipos de cultivos, áreas cultivadas, estado de los cultivos, etc.
7. Superficie del terreno: Dimensiones, formas.
8. Planos catastrales.
9. Valor de cada predio.

El catastro tiene los siguientes objetivos:

- Determinar y gestionar el cobro del impuesto predial
- Mantener actualizado los datos y registros catastrales
- Establecer y apoyar los acuerdos de coordinación en la materia con el gobierno del Estado.
- Apoyar las acciones de planeación municipal y de desarrollo de la comunidad.

Habilitación urbana

La Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones. Y su modificatoria, la Ley 30494 (02/08/2016); Esta norma tiene como finalidad regular los procedimientos administrativos para la obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación. Su finalidad última es facilitar y promover la inversión inmobiliaria mediante la simplificación de los procedimientos administrativos destinados a obtener la licencia.

La habilitación urbana es un proceso de convertir un terreno rustico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas.

Es decir que el predio se encuentra en una zona que antes fue rústica y que aún no ha concluido formalmente con el proceso de urbanización que requiere por

ejemplo delimitación de lotes, construcción de pistas y veredas, instalación de servicios de agua y luz, etc. En este caso será de aplicación la ley 29090, y su modificatoria, la Ley 30494, Ley de regularización de habilitaciones urbanas.

Por ejemplo, en muchos casos el propietario de un predio no puede acceder a la inscripción en los Registros Públicos porque su terreno no cuenta con la “habilitación urbana”, es decir que el predio se encuentra en una zona que antes fue rústica y que aún no ha concluido formalmente con el proceso de urbanización que requiere por ejemplo delimitación de lotes, construcción de pistas y veredas, instalación de servicios de agua y luz, etc. En este caso será de aplicación la ley 29090 y 30494, Ley de regularización de habilitaciones urbanas.

El reglamento nacional de edificaciones aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-vivienda. Esta norma tiene por objeto establecer un conjunto de reglas y criterios para el diseño y ejecución de edificaciones y habilitación urbana. Asimismo, se manifiesta que la habilitación urbana tiene dos dimensiones; una se sustenta en la realidad que consiste en convertir un terreno rustico en urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad, pistas y veredas, distribución de agua, recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública y una segunda se refiere al procedimiento administrativo declarado por la administración de manera formal. Esto quiere decir que no solo se preocupa a la realidad del predio sino al cumplimiento de ciertas formalidades.

La habilitación urbana puede ser destinada:

- Vivienda
- Comercio
- Industrial
- Equipamiento o cualquier actividad urbana.

Licencias de edificacióno licencia de construcción

El Reglamento Nacional de Edificaciones es una norma de carácter instrumental, que no solo establece reglas de construcción y habilitación urbana sino, que, además, sirve de orientación para efectos de otorgar Licencias de obra y aplicar normas de control urbano.

La licencia de edificaciones o licencia de construcción es un documento mediante el cual la municipalidad distrital autoriza la construcción de una obra nueva, ampliación, remodelación, modificación o reparación, de acuerdo con las normas vigentes en concordancia con los parámetros urbanísticos de edificación. Puede solicitarlo todo propietario inscrito en los Registros Públicos, que cuenten por lo menos con la aprobación del proyecto de la habilitación urbana.

Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

El certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios es un documento que contiene el diseño y las condiciones técnicas que debe ceñirse las construcciones de predios; donde se indica la zonificación, el uso, retiro frontal, alineamiento de fachada, etc.; es emitida por la municipalidad correspondiente a su distrito y en el ámbito de su jurisdicción.

Los requisitos para obtener los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios son:

- Solicitud simple indicando la ubicación del predio.
- Croquis o plano de ubicación de la propiedad.
- Pago del derecho de trámite S/. 21.20.

Declaratoria de fábrica

Es la inscripción de una edificación en el registro de predios. Es como una partida de nacimiento de la propiedad, puesto que deben inscribirse las características y especificaciones técnicas de la obra. Conforme lo establece la Ley 27157, en el artículo 27; a partir de la vigencia de la presente Ley, el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de edificación independientemente de la fecha de su construcción, se hará mediante la declaración del propietario, de acuerdo con los requisitos y trámites que se establecen en esta Ley. Este acto de denominar declaratoria de fábrica.

Tomando en cuenta que la declaratoria de fábrica es una declaración legal de una construcción realizada en un lote indicando sus características y especificaciones

técnicas que pasa anotarse en la Partida Registral del inmueble (Descripción del Inmueble); del registro de predios de los Registros Públicos.

La declaratoria de fábrica comprende: la edificación nueva, la demolición total o parcial; la modificación, la remodelación, la ampliación de fábrica.

En la actualidad existen 2 normas legales que se utilizan para declarar la construcción; estas son:

1.- La 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

2.- La 30830, Ley que modifica el artículo 3 de la Ley 27157, que establece la ampliación de plazo de regularización de las edificaciones que se hayan construido hasta el 31 de diciembre de 2016.

Mediante Ley 27157, vigente desde el 21.07.1999, se estableció un procedimiento de regularización de edificaciones construidas hasta antes de 20 de julio de 1999. La palabra regularización proviene del verbo “regularizar” que, según el Diccionario de la Lengua Española (DRAE), significa “Legalizar, adecuar a derecho una situación de hecho o irregular.” Entonces, se trata de un procedimiento extraordinario o de excepción destinado a sanear las edificaciones que fueron levantadas sin licencias de construcción, conformidad de obra o declaratoria de fábrica hasta el 20.07.1999, (art. 3 de la Ley 27157). El artículo 3° del TUO del Reglamento de la ley 27157, aprobado mediante D.S. 035-2006-VIVIENDA, ratifico que la regularización comprendía las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con las respectivas licencias y/o conformidad de obra, o que carezcan en su caso de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización. En suma, la regularización en mérito de la Ley 27157 solamente abarca a las edificaciones construidas irregularmente hasta el 20.07.1999.

Requisitos para la declaratoria de fábrica

Se encuentra establecido en el Título II, Capítulo II de los artículos 24 al 28 de la Ley 27157 y son los siguientes:

- Formulario Registral N° 1 (FOR).
- Copia Literal de dominio o documento público o privado de fecha cierta que acredite la propiedad del solicitante.
- Certificado de parámetros Urbanísticos y Edificatorios, expedida por la Municipalidad correspondiente.
- Plano de Ubicación y Localización, donde precise los linderos y medidas perimétricas del terreno.
- Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución).
- Informe Técnico de Verificación.

Los planos y los informes técnicos de verificación deberán estar firmados y sellados por el o los verificadores.

Procedimiento de la declaratoria de fábrica

Se encuentra establecido en el título II, Capítulo I, artículo 19 al 23, de la Ley 27157. Asimismo; se puede observar que no se encuentra detallado; por cuanto, procederé a detallar el tracto sucesivo de la Declaratoria de Fábrica.

1. Solicitud de inscripción del título, mediante el formulario (FOR); que será llenado por el propietario y el verificador responsable (ingeniero civil o arquitecto colegido e inscrito en el índice de verificadores de Predios de la zona registral correspondiente que efectuara la constatación). El formulario se gratuita y este después de haber sido llenado, deberá ser firmado por ambos y legalizar las firmas ante el notario para su presentación.
2. Los planos de ubicación, localización y de distribución deberán estar firmados por el verificador responsable y legalizados por el notario.
3. El informe técnico de verificación, deberá estar firmado por el verificador responsable y legalizado por el notario.
4. Declaración jurada del verificador responsable, que declara bajo responsabilidad que las edificaciones materia de regularización cumple los

parámetros urbanísticos y reglamentarios de edificación correspondiente a la fecha de ejecución y confirman que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación. Además; deberá estar firmada por el verificador responsable y legalizado ante el notario.

5. Pago de tasa registral

Derecho de calificación S/. 41.00

Derecho de Inscripción (varía según la construcción)

Valor de la construcción x 3, luego divido entre 1000.

Se presentara ante Los Registro Públicos, toda la documentación antes mencionado por triplicado (1 original y 2 copias). El original, quedara para el archivo de la SUNARP, las otras dos copias, una lo envía a la Municipalidad distrital correspondiente y la otra es devuelta al usuario.

El plazo de calificación, será brindado por la oficina registral de la SUNARP donde se presente la solicitud.

2.- Mediante Ley 30830, vigente desde el 06.07.2018, norma que modifica el artículo 3 de la Ley 27157; que extiende el plazo de regularización para las construcciones informales, realizadas hasta antes del 31 de Diciembre de 2016, Asimismo; según la Disposición Complementaria Transitoria, establece que, los propietarios que, ya hubieren formalizado su construcción acogiéndose a la Ley anterior (27157), y que hayan realizado nuevas modificaciones en su predio, posterior a la fecha (20.07.1999) es decir construcciones realizadas entre el 21.07.1999 al 31.12.2016; podrán acogerse a una segunda regularización mediante esta norma.

Sin embargo; como lo establece la Primera Disposición Complementaria Final “No puede aplicarse el procedimiento de regularización establecido en la presente ley para las edificaciones levantadas en zonas arqueológicas, zonas de protección ecológica, zonas de riesgo para la salud e integridad física, riberas de ríos, lagos y mares; así como en edificaciones que las que resulte evidente la contravención a los elementos básicos de seguridad, lo cual ponga en riesgo la vida humana.”

Debo precisar que la norma 30830, se encuentra en vigencia a pesar de no tener la reglamentación; ya que solo modifica un artículo. Por lo que, deberá

complementarse con la reglamentación de la ley 27157, por ser una modificación. Por lo cual, tanto en los requisitos y procedimientos no varían, excepto que, se deberá de aumentar:

- La declaración jurada del verificador; diciendo que, no se halla incluido entre los supuestos de improcedencia que establece la primera disposición complementaria transitoria y final de la Ley 30830.

2.3. Marco normativo

Base legal

La Constitución Política del Perú

En la actualidad, nuestra Constitución Política del Perú, en el artículo 2º, inciso 16, reconoce el derecho a la propiedad y a la herencia.

El Código Civil

Artículo N°2019, Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

Tratamiento Legal sobre el saneamiento físico legal de inmuebles

Debe tenerse en cuenta que los trámites de saneamiento físico legal de predios para acceder a los registros públicos dependerán de la situación físico legal en que se encuentre cada predio por lo que la legislación aplicable también deberá adecuarse al caso concreto.

Ley N° 29090

Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones. Esta norma tiene como finalidad regular los procedimientos administrativos para la obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación. Su finalidad última es facilitar y promover la inversión inmobiliaria mediante la simplificación de los procedimientos administrativos destinados a obtener la licencia.

Según esta norma define la habilitación urbana como un proceso de transformar un terreno rustico o eriazos en urbano, este proceso se realiza en grandes extensiones de terrenos, para dividirlos en lotes y construir futuras viviendas, reservando áreas para el uso público como pistas y veredas; recreación (parques).

Asimismo, esta norma define la edificación como el resultado de construir una vivienda sobre el predio, que como mínimo cuente con un proyecto de habilitación urbana aprobado.

Ley N° 30494

Que modifica la Ley N°29090 (2007), Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

Ley N° 27157

Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, establece los procedimientos del saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica

y el régimen de unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

Ley N° 30830

Vigente desde el 06.07.2018, norma que modifica el artículo 3 de la Ley 27157; que extiende el plazo de regularización para las construcciones informales, realizadas hasta antes del 31 de Diciembre de 2016, Asimismo; según la Disposición Complementaria Transitoria, establece que, los propietarios que, ya hubieren formalizado su construcción acogiéndose a la Ley anterior (27157), y que hayan realizado nuevas modificaciones en su predio, posterior a la fecha (20.07.1999) es decir construcciones realizadas entre el 21.07.1999 al 31.12.2016; podrán acogerse a una segunda regularización mediante esta norma.

Ley N° 30156

Deroga la ley 27792. Ley de organización y funciones del Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, es el Ente rector del sector saneamiento correspondiéndole diseñar, normar y ejecutar las políticas nacionales y las acciones sectoriales dentro de su ámbito de competencia, conforme a lo establecido en el numeral 1) del artículo 1 de la Ley N° 30045 Ley de Modernización, en el artículo 8 de la Ley N° 26338, Ley General de Servicios de Saneamiento y en los artículos 5 y 6 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Ley N° 30045

Ley de Modernización de los Servicios de Saneamiento en adelante la Ley de Modernización, se establece el marco para el proceso de modernización de los servicios de saneamiento, cuyo objeto es establecer medidas orientadas al incremento de la cobertura y al aseguramiento de la calidad y la sostenibilidad de los servicios de saneamiento a nivel nacional, promoviendo el desarrollo, la protección ambiental y la inclusión social, cuyo reglamento ha sido aprobado con Decreto Supremo N° 015-2013-VIVIENDA.

Ley N° 26338

Ley general de servicios de saneamiento y sus modificatorias.

Decreto Legislativo N° 1240 que modifica la Ley N° 26338, Ley general de servicios de saneamiento y la Ley N° 30045, Ley de modernización de los servicios de saneamiento.

Ley N° 26662

Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la Regularización de Edificaciones.

Ley N° 27333

Ley complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.

Ley N° 26366

Ley de creación del Sistema Nacional De Los Registros Públicos Y De La Superintendencia De Los Registros Públicos.

Ley N° 27755

Ley que crea el registro de predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Artículo N° 3 proceso de integración

La integración del registro predial urbano al registro de predios de las oficinas registrales de la SUNARP, se efectuarán en dos etapas. En la primera, el registro predial urbano se incorporará a la Sunarp desde la vigencia de la Ley 27755, como órgano desconcentrado de competencia nacional, con autonomía registral, económica y administrativa, en calidad de unidad ejecutora del pliego Sunarp.

En la segunda etapa, el registro predial urbano, conjuntamente con los demás registros a que se hace referencia en el Artículo 2, se integra al Registro de Predios de cada Oficina Registral de la Sunarp, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

Artículo N° 2 del Registro de Predios

Capítulo I - El registro de predios y activos los Inmobiliarios en el Perú registrados. Además, también se inscriben los actos establecidos en otras normas administrativas y demás normas especiales.

Procedimientos De Saneamiento Legal:

- Regularización de obras sin licencia.
- Declaratoria de fábrica.
- Independización de predios.
- Subdivisión de predios.
- Acumulación de predios.
- Reglamento interno.
- Junta de propietarios.
- Levantamiento de cargas y gravámenes.
- Transferencias de propiedad.

El saneamiento físico legal de predios urbanos

El saneamiento de predios urbanos está regido por la ley 27157 Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica, su modificatoria, la Ley 30830 y la 27333, Ley complementaria a la ley N° 26662 (Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones).

Por ejemplo, puede darse el caso de inmuebles que se encuentran inscritos en los registros públicos, solo como terrenos, pero en la realidad existen construcciones e incluso edificios sobre ellas. En dicho caso el saneamiento de inmuebles está regulado por las leyes antes mencionadas de regularización de edificaciones, del procedimiento de declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común, más conocida como la ley 27157 y la Ley 30830 (que modifica a el artículo 3° de la Ley 27157) y la Ley 27333, Ley complementaria a la ley N° 26662 (Ley de asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones).

Como se podrá observar está ley regula tres procedimientos:

- a) El procedimiento para la regularización de edificaciones.
- b) El procedimiento de declaratoria de fábrica.
- c) El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Nosotros en este apartado nos ocuparemos del primero de estos, es decir, el procedimiento para la regularización de edificaciones. Este procedimiento supone la existencia real de un terreno y una edificación; y busca regularizar el derecho de propiedad que existe sobre estos con la finalidad (como lo hemos anotado) de dejarlo “apto” para la inscripción.

El saneamiento en predio urbano comprende una serie de procedimientos muy complejos. Los pasos que se deben seguir dependerán del cual sea su estado legal del predio.

Por ejemplo, no será lo mismo sanear un departamento en edificio que cuenta con terreno inscrito que hacerlo en uno que no se encuentre registrado.

Daremos una explicación de cómo se realiza el saneamiento físico legal de predios según como lo señala la presente ley para los siguientes casos:

Saneamiento de departamentos en edificios

En esta situación supone la existencia de una edificación, Para iniciar el saneamiento de edificios (regularización) en lo que existen departamentos, los cuales son utilizados para viviendas, es necesario contar con la aprobación de la mayoría simple de los propietarios una vez adoptado el acuerdo de realizarla, recién se podrá realizar los trámites.

Ahora los procedimientos dependerán de, si el terreno sobre el cual se erige el edificio está registrado o no.

Si el terreno está registrado:

- Si está registrado solo requerirá llenar el formulario registral (FOR) junto con todos sus requisitos más el título de propiedad del terreno y el informe técnico verificador.
- Los documentos que deben acompañar al FOR son:
- Los planos de ubicación y localización, debiéndose indicar de forma precisa los linderos y medidas perimétricas del terreno.
- Los planos de planta de arquitectura por pisos, a menor escala que permita su perfecta lectura.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, expedidos por la municipalidad respectiva.
- Copia Literal de dominio o documento público o privado de fecha cierta donde conste el derecho de propiedad del solicitante.
- Informe técnico de verificación.

En cambio, si el terreno no está registrado:

El procedimiento para regularizar departamentos en edificios que no cuentan con terreno inscrito deberá presentar una declaración notarial que acredite el título del otorgante, además, claro está, del FOR junto con todos los requisitos antes mencionados.

Saneamiento de quintas, casas en copropiedad y otras unidades inmobiliarias

Al igual que el caso anterior, el procedimiento variará en función de si el terreno se encuentra o no inscrito en el registro. Si está registrado se requerirá llenar el FOR junto con todos los demás requisitos exigidos por la ley.

En cambio, si el terreno no está registrado se deberá presentar una declaración notarial que acredite el título del otorgante, además del FOR junto con todos sus requisitos. Una vez acreditada la posesión, el registrador procederá a matricular la totalidad del terreno, distinguiendo entre el área de propiedad común y el área de bienes de propiedad exclusiva.

3) Saneamiento de construcciones de propiedad exclusiva

También se presenta dos situaciones.

- Si el bien cuenta con el terreno registrado:
Cualquier propietario o poseedor pleno deberá presentar el FOR adjuntando los requisitos exigidos por la ley.
- Si el terreno no se encuentra registrado:
Se debe presentar el FOR más la declaración notarial que acredite el título del interesado.

2.4. Marco de definiciones jurídicas

Informalidad

Falta de seriedad o protocolo. Que no se ajusta a normas legales. La informalidad hace referencia a la resolución por medios no convencionales, de una serie de necesidades por parte de los mismos usuarios logrando, en muchos casos mejores resultados de los obtenidos por los llamados sectores formales.

Predio

Herencia, hacienda, tierra o posesión inmueble.

Saneamiento

Dotación de las condiciones necesarias de sanidad a un terreno, un edificio u otro lugar.

Saneamiento físico

Consiste en la identificación física del predio determinando su forma, dimensiones, colindancias y ubicación geográfica.

Saneamiento legal

Consiste en determinar la condición jurídica de la persona que ocupa un predio con el objeto de formalizar su derecho de posesión o perfeccionar su derecho de propiedad, según sea el caso, y su posterior inscripción en los registros públicos legal.

Propiedad

Hecho o circunstancia de poseer alguien, cierta cosa y poder disponer de ella dentro de los límites legales.

Gastos

Un gasto es un egreso o salida de dinero que una persona o empresa debe pagar para un bien o por un servicio.

Costos

Es el valor monetario de los consumos de factores que supone el ejercicio de una actividad económica destinada a la producción de un bien o servicio.

Catastro

Es definido como una herramienta para procurar y garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: descripción física, situación jurídica y valor económico.

Formalización

Se entiende por la formalización de la propiedad, consiste en la realización de un procedimiento en el que se van a estudiar los aspectos físicos y legales de nuestras casas para poder tener el título de propiedad debidamente inscrito en los registros públicos.

Saneamiento Físico Legal

El proceso de saneamiento comprende todas las acciones como actividad consiste en reunir una serie de requisitos (planos, informes, títulos) y seguir meticulosamente una serie de trámites (llenado de formularios, elevación de documentos a escritura pública) que nos conducen a la regularización del predio, destinadas a lograr que en los registros públicos figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles.

El saneamiento físico legal de predios es el trámite destinado a la regularización de la documentación de la propiedad del terreno en primer lugar, y luego de la construcción que se haya edificado sobre el predio (de ser el caso) con el objeto de obtener la titulación o acreditación idónea para su acceso a los Registros Públicos.

Tracto sucesivo

Viene hacer el acto previo, necesario o adecuado para la extensión de un derecho. El encadenamiento perfecto entre los distintos asientos del registro de la propiedad y además constituye un principio del derecho registral.

Terreno

El terreno según el diccionario de la Lengua Española, lo define como “sitio o espacio de tierra”. (Real Academia Española); asimismo terreno será todo espacio de tierra ubicado en un espacio urbano o rural.

Edificación

Toda ejecución de obras, destinadas a levantar estructuras cuyo objeto final será residencial o mercantil; En la misma línea, una edificación como obra o fabrica que se construye para habitación u otros fines de la vida o convivencia humana.

Construcción

Toda obra construida por el hombre y con el empleo de medios mecánicos y técnicos.

Certificación de Firmas

Es una declaración notarial puesta al pie del documento en el cual se reputa como auténticas las firmas que allí aparecen, ya sea porque el notario ha llegado a esa conclusión por conocimiento directo (comparecencia personal del firmante) o por considerarla idéntica por medios indubitados.

CAPÍTULO III
MARCO METODOLÓGICO

3.1.- Paradigma y enfoque

Paradigma

El correspondiente trabajo de investigación tiene como paradigma el positivista, por tratarse de un problema social, real de nuestra comunidad, Asimismo; por el hecho de la intervención de la ciencia en la resolución del informe final, y tener un enfoque cuantitativo.

Enfoque

El presente trabajo de investigación es de enfoque cuantitativo, por hecho de buscar cuantificar el problema social planteado mediante la intervención de las matemáticas y la estadística, para efectos de que teniendo los resultados se puedan ejecutar y de esta manera establecer las tablas y figuras de la ejecución estadística con el programa SPSS.

3.2 Tipo y diseño de investigación

Tipo de la investigación

La correspondiente investigación es de tipo básico puro porque pertenece a las ciencias sociales y busca contribuir con la teoría ya determinada interpretando la problemática.

Diseño de la investigación

Que el correspondiente es de diseño descriptivo explicativo correlacional, por el hecho de que, la investigación describe sistemáticamente una realidad social actual explicando la causa de problema mediante la intervención de las dos variables que se relacionan entre sí, las cuales son:

V1. Declaratoria de fábrica

V2. Saneamiento físico legal

3.3 Población y muestra

Población

La población de la presente investigación son las personas que se han identificados como propietarios del bien y que viven en predios de la zona urbanas del distrito de Villa El Salvado; en todo caso una población de 300 personas vinculadas a este tipo de predios.

Muestra

La muestra es el 10% de la población que viven predios urbanos en donde se ha logrado identificar que dichos inmuebles no tienen saneamiento legal y asimismo no se ha realizado la declaratoria de fábrica y con ello poder generar un beneficio con la respectiva regularización.

3.4 Método, técnica e instrumento de investigación

Método

El método de muestreo utilizado, es no probabilístico-cualitativo, basado en el juicio del investigador para la selección de la muestra.

Técnica

La técnica que se ha utilizado en la presente investigación es la encuesta.

Instrumento

Como instrumento para la recopilación de datos, se usa el cuestionario, recurriendo como informantes a los propietarios de los predios urbanos del distrito de Villa El salvador.

3.5 Hipótesis

Hipótesis general

Hi: Posiblemente existen causas por la que no se realiza la declaratoria de fábrica y el saneamiento físico legal en las edificaciones o construcciones de los predios urbanos del distrito de Villa El Salvador.

Ho: Posiblemente no existen causas por la que no se realiza la declaratoria de fábrica y el saneamiento físico legal en las edificaciones o construcciones de los predios urbanos del distrito de Villa El Salvador.

Hipótesis específicas

Hi: Posiblemente es importante la realización de la declaratoria de fábrica en las edificaciones de los predios urbanos de Villa El Salvador.

Ho: Posiblemente no es importante la realización de la declaratoria de fábrica en las edificaciones de los predios urbanos de Villa El Salvador.

Hi: Posiblemente es importante el saneamiento físico legal para el tracto sucesivo en los predios urbanos de Villa El Salvador.

Ho: Posiblemente no es importante el saneamiento físico legal para el tracto sucesivo en los predios urbanos de Villa El Salvador.

3.6 Variables

V1.- Declaratoria de fábrica

V2.- Saneamiento físico legal

Tabla 1

Operacionalización de las variables

Variable	Dimensión	Indicadores	Escala
Declaración de fabrica	Ampliación de construcción	Registros públicos	Si o no
	Registro de construcción	Conocimiento registral	

CAPÍTULO IV
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.1. Resultados de la investigación

Los resultados obtenidos con la presente investigación se han determinado conforme al programa SPSS y Microsoft Excel, donde se ingresó las cifras obtenidas de las encuestas realizadas conforme al instrumento.

La encuesta se realizó a 30 propietarios de predios urbanos del distrito de Villa El Salvador, conforme los resultados obtenidos, se prosigue a elaborar un cuadro que contenga con los porcentajes de las respuestas a cada pregunta.

El objetivo que tiene la presente investigación es determinar cuáles son las principales causas de la falta de saneamiento en los predios urbanos y cuáles son los mecanismos que hacen viable la inscripción de las nuevas construcciones o ampliaciones realizadas en sus viviendas que aún no se encuentran declaradas ante los registros públicos, con la finalidad de obtener la debida formalidad. Para tal objetivo se plantean las siguientes preguntas.

Tabla 2

Pregunta en relación a la figura 1

	Frecuencia	%
Si	32	80%
No	8	20%
Total	40	100%

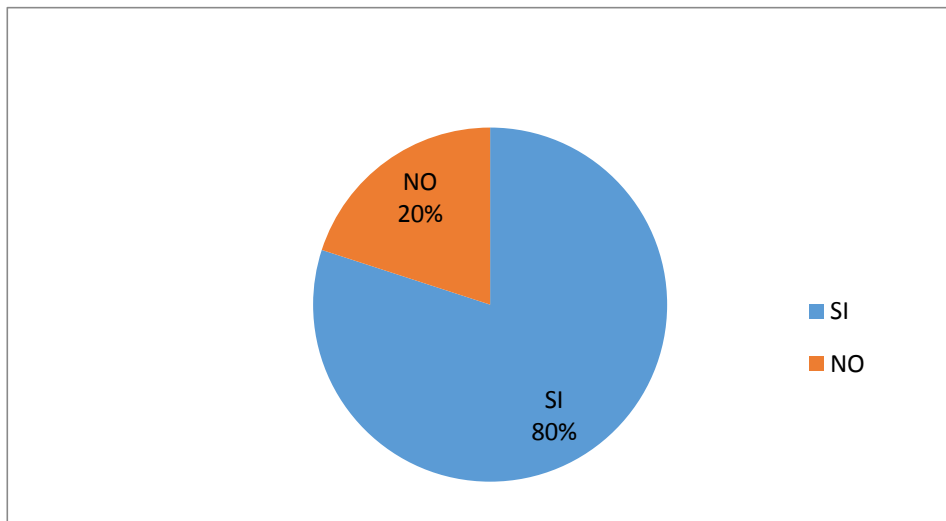


Figura 1. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 2.

Interpretación

El este cuadro se observa que el 80 % desconoce en qué consiste una declaratoria de fábrica; por otro lado, el 20% dicen que si conoce del tema.

Tabla 3

Pregunta en relación a la figura 2

	Frecuencia	%
Si	33	82%
No	7	18%
Total	40	100%

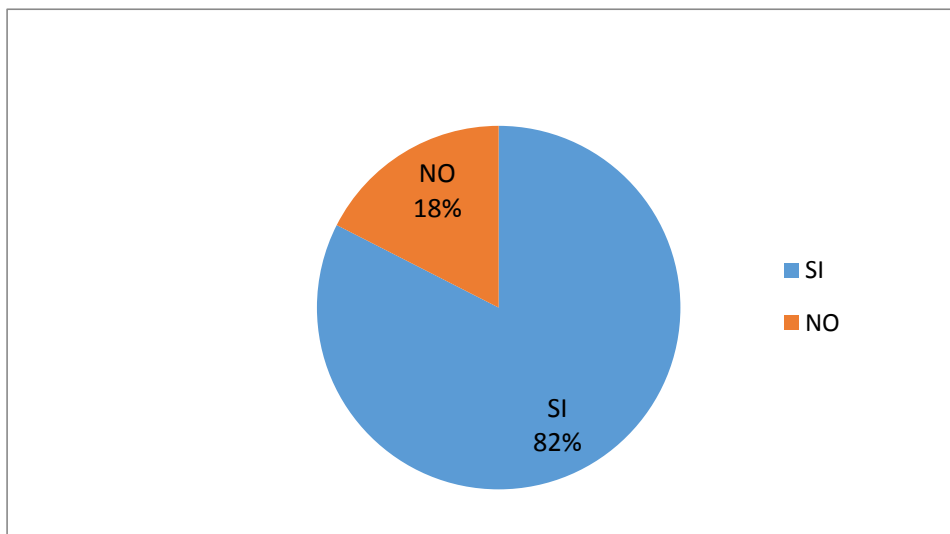


Figura 2. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 3.

Interpretación

El este cuadro se observa que el 82 % desconocen los costos de un trámite de declaratoria de fábrica, el 18% si sabe los costos.

Tabla 4

Pregunta en relación a la figura 3

	Frecuencia	%
Si	10	25%
No	30	75%
Total	40	100%

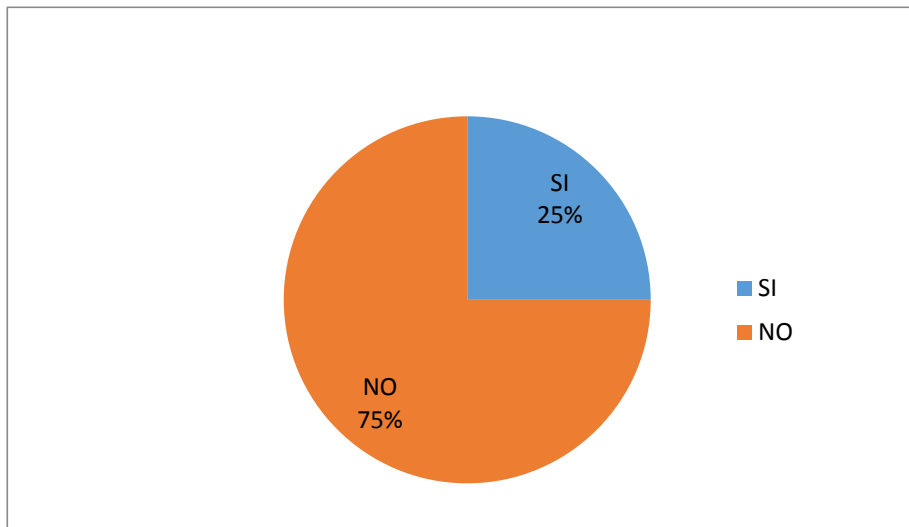


Figura 3. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 4.

Interpretación

El este cuadro se observa que el 75 % no conocen los beneficios de la realización de una declaratoria de fábrica, en función de su inscripción; por otro lado, el 25 % si conoce de los beneficios.

Tabla 5

Pregunta en relación a la figura 4

	Frecuencia	%
Si	35	88%
No	5	12%
Total	40	100%

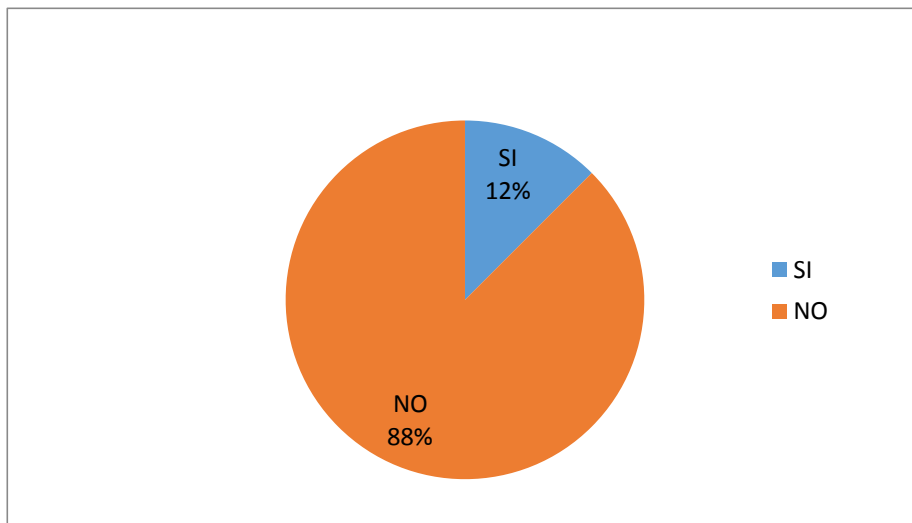


Figura 4. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 3.

Interpretación

El este cuadro se observa que el 88 % creen que las ampliaciones en las construcciones de los inmuebles que realizan, sin hacer una declaración de fábrica; por otro lado, el 12 % creen que no es necesario.

Tabla 6

Pregunta en relación a la figura 5

	Frecuencia	%
Si	38	95%
No	2	5%
Total	40	100%

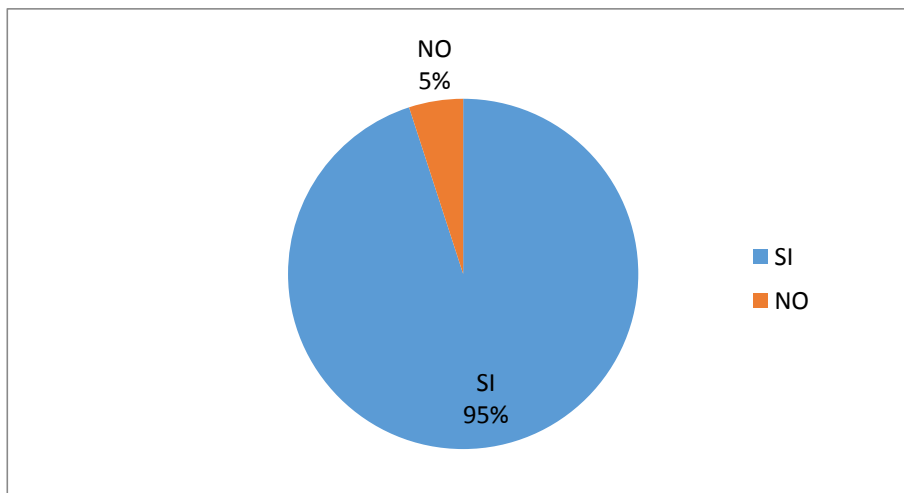


Figura 7. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 6.

Interpretación

El este cuadro se observa que el 95 % consideran que el desconocimiento del beneficio que brinda la declaratoria de fábrica, es una causa para su inscripción registral; por otro lado, el 5% dicen que el desconocimiento de los beneficios, no produce daños colaterales.

Tabla 7

Pregunta en relación a la figura 6

	Frecuencia	%
Si	37	92%
No	3	8%
Total	40	100%

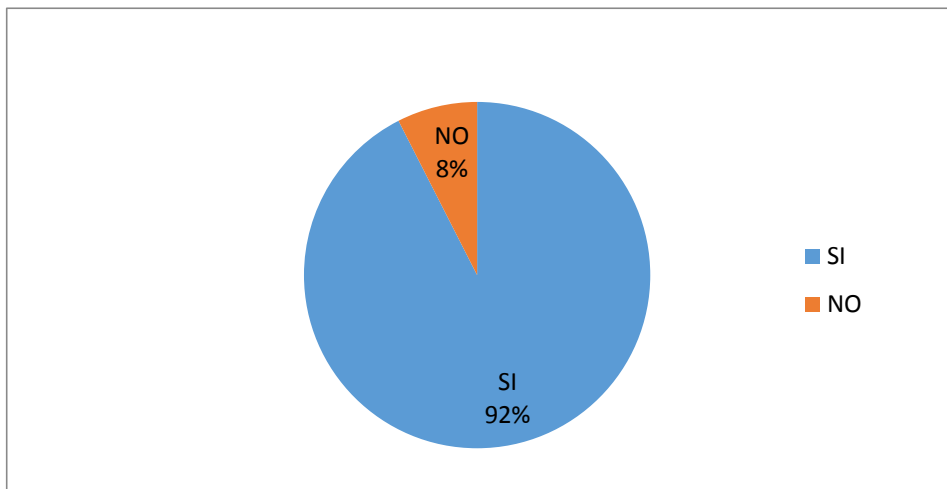


Figura 6. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 7.

Interpretación

El este cuadro se observa que el 92 % de los propietarios considera que es importante el saneamiento físico legal de los predios, el 8% considera que no.

Tabla 8

Pregunta en relación a la figura 7

	Frecuencia	%
Si	35	87%
No	5	13%
Total	40	100%

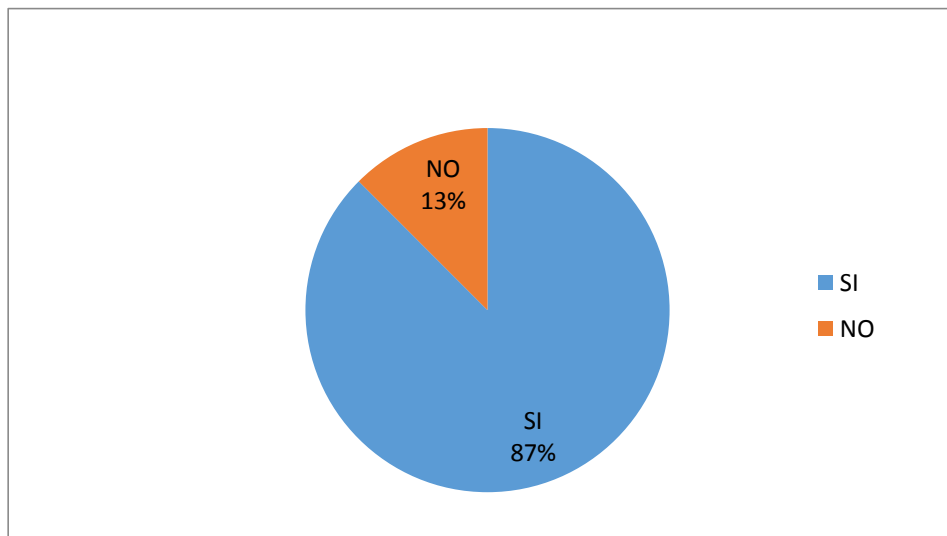


Figura 7. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 8.

Interpretación

El este cuadro se observa que el 87% consideran que para el tracto sucesivo es de suma importancia el saneamiento físico legal, el 13 % dicen que no.

Tabla 9

Pregunta en relación a la figura 8

	Frecuencia	%
Si	38	95%
No	2	5%
Total	40	100%

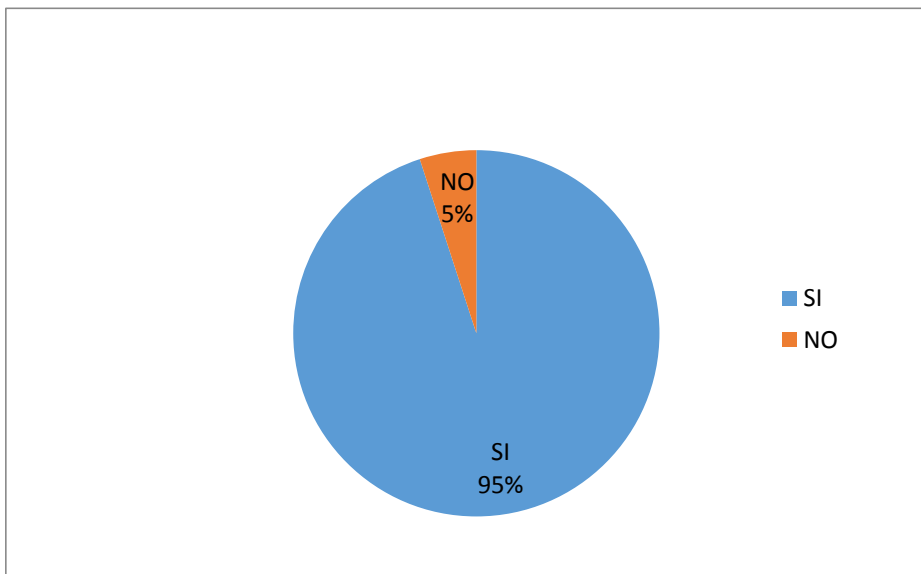


Figura 8. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 9.

Interpretación

El este cuadro se observa que el 95 % consideran que identificar e inscribir al titular de un inmueble es importante, el 5% dicen que no.

Tabla 10

Pregunta en relación a la figura 9

	Frecuencia	%
Si	9	22%
No	31	78%
Total	40	100%

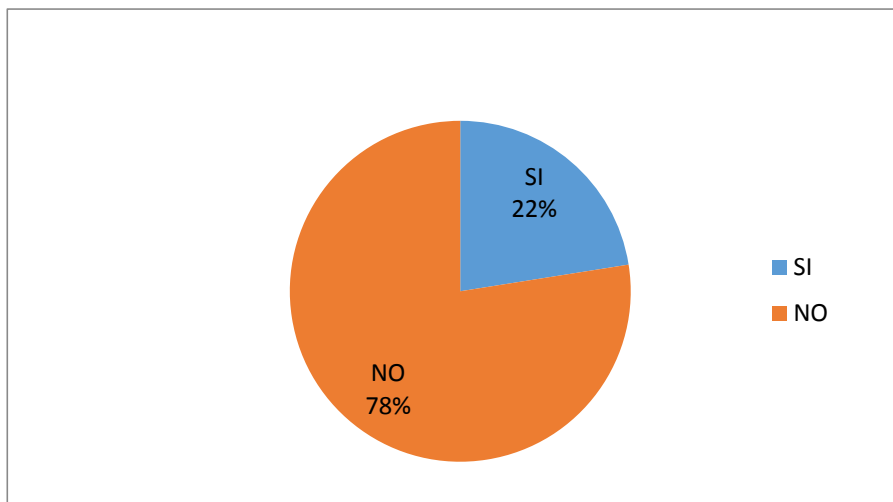


Figura 9. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 10.

Interpretación

El este cuadro se observa que el 78% no han declarado ante la municipalidad y SUNARP su nueva construcción realizada últimamente, y el 22 % dicen que sí.

Tabla 11

Pregunta en relación a la figura 10

	Frecuencia	%
Si	37	92%
No	3	8%
Total	40	100%

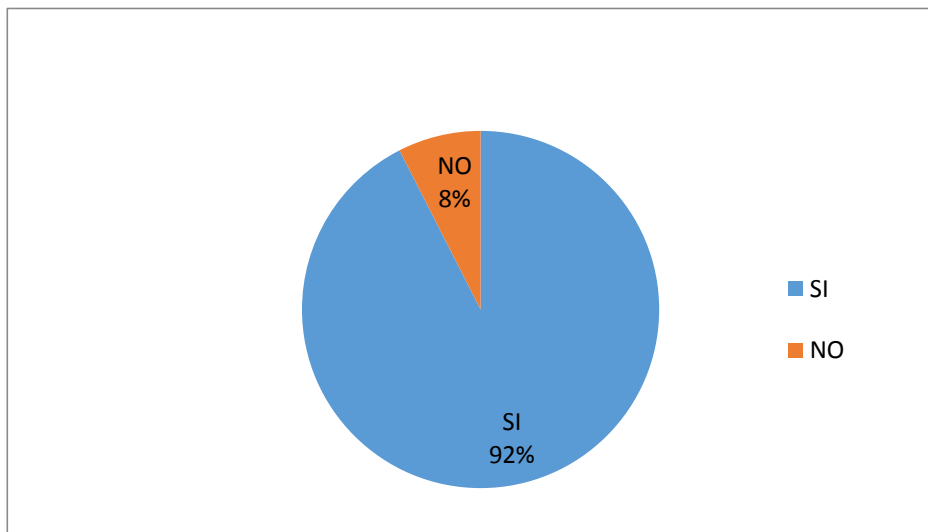


Figura 10. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 11.

Interpretación

El este cuadro se observa que el 92 % consideran que el saneamiento físico legal es importante para la independización y la división partición del inmueble o predio, el 8 % creen que no.

Matriz de análisis de contenido

El objeto del análisis de contenido es el contenido expreso de la comunicación, en el texto de que se trate. Sin embargo, el análisis no pretende quedarse con el contenido manifiesto, sino inferir de él consecuencias relevantes de naturaleza psicológica, sociológica, política, histórica, etc. Sobre el origen, destino y aspecto de los mensajes.

Tabla 12

Matriz de consistencia

Unidad de análisis	Categorías	Subcategorías
Constitución Política del Perú de 1993	Derechos Fundamentales de la Persona Artículo 2° Inc. 16	<p>El derecho de propiedad y a la herencia.</p> <p>El Estado garantiza la propiedad.</p> <p>Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.</p> <p>A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley</p>
	Restricción sobre determinados bienes Artículo 72°	<p>La ley puede, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones.</p> <p>La ley, establece restricciones con respecto a la posesión de los bienes.</p> <p>La ley prohíbe para la transferencia de determinados bienes.</p> <p>Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.</p> <p>Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble.</p>
	Registros Públicos	<p>Los actos y contratos que constituyen declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.</p> <p>El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.</p>
Código Civil peruano de 1984	Noción del saneamiento físico legal	<p>El proceso de saneamiento comprende todas las acciones como actividad consiste en reunir una serie de requisitos (planos, informes, títulos) y seguir meticulosamente una serie de trámites (llenado de formularios, elevación de documentos a escritura pública) que nos conducen a la regularización del predio.</p> <p>Existe copropiedad cuando dos o más personas poseen un mismo bien, siendo que cada propietario puede ejercer sobre el bien actos de transferencia.</p> <p>La propiedad se adquiere por la tradición, esta se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo con las formalidades que esta establece.</p> <p>El Saneamiento en predio urbano comprende una serie de procedimientos muy complejos. Los pasos que se deben seguir dependerán del cual sea su estado legal.</p>

CAPÍTULO V
DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y
RECOMENDACIONES

5.1. Discusión de resultados

- En la hipótesis general planteada para la presente tesis sobre las causas por la que no se realiza la declaratoria de fábrica y el saneamiento legal en las edificaciones de los predios urbanos de Villa El Salvador. Según los resultados estadísticos arrojados fueron que al preguntarles si usted desconoce en qué consiste una declaratoria de fábrica y asimismo si desconoce los costos de un trámite de una declaratoria de fábrica, las respuestas han sido afirmativas en un porcentaje aproximado de 80%; con la cual podemos ver una causal en función del desconocimiento de los beneficios de este trámite que la población desconoce, por lo que se verifica un perjuicio para la sociedad de Villa El Salvador en su zona urbana.

- **En cuanto la hipótesis general**

Se ha demostrado que existe causal de desconocimiento de los beneficios que trae consigo el registrar o inscribir la construcción del inmueble con la medida de declaratoria de fábrica en los registros públicos, por lo que coincide la hipótesis general con el análisis de interpretación de resultados, siendo afirmativa dicha hipótesis.

- **En cuanto las hipótesis específicas**

Primera. – En cuanto a la hipótesis específica de la importancia de la declaratoria de fábrica en los predios urbanos, la respuesta del cuestionario aplicado en su análisis ha dado su coincidencia por los beneficios que genera dicha inscripción tanto en la seguridad jurídica para la posterior independización o división y partición del inmueble.

Segunda. – En cuanto a la segunda hipótesis planteada en su suposición podemos ver que es afirmativa por el hecho de la importancia del saneamiento físico legal en función de la titularidad de los bienes inmuebles y poder de esta manera realizar el tracto sucesivo en cuestión de los sucesores que puedan beneficiarse con los bienes de sus padres.

5.2. Conclusiones

Primero. - Que se ha determinado que existen causales para que la gente no realice el trámite de declaratoria de fábrica y saneamiento físico legal, en los predios urbanos de Villa El Salvador y esto está determinado en función de la publicidad y la difusión que debe hacer el estado en cuestión de su beneficio.

Segundo. - Que producto del presente trabajo de investigación se ha determinado que es importante que se realice la declaración de fábrica por el hecho de la seguridad jurídica del propietario en función de realizar una división y partición, asimismo una independización que beneficie al titular del inmueble.

Tercero. - Que es importante el saneamiento físico legal en función del tracto sucesivo, esto cuando el titular del inmueble muere y no se ha registrado al titular del inmueble, creándose un perjuicio a la sucesión del supuesto titular.

5.3. Recomendaciones

Primero. -Establecer un reglamento interno en los REGISTROS PÚBLICOS, para hacer de conocimiento el beneficio de la inscripción de las construcciones de los inmuebles ya sea construcciones nuevas, modificaciones o ampliaciones; conforme al procedimiento de declaratoria de fábrica.

Segundo. - Las municipalidades deben de implementar un plan de difusión masiva sobre la declaratoria de fábrica y sus beneficios, facilitando la declaración de sus construcciones de una manera rápida, siendo esto un trámite sumarísimo, en beneficio del titular del inmueble y de la sociedad.

Tercero. –Introducir la posibilidad, que las viviendas lleguen alcanzar la formalidad deseada, mejorando sustancialmente la situación de informalidad que se vive en el distrito, por ende; la posibilidad de adquirir un mayor valor económico.

REFERENCIAS

- Aliaga (2012). *La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad inmueble en el Perú* (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/1666>
- Bullard, G. (1994). *Manual de derechos Reales*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Iuris.
- De La Cruz, F. (1990). *Principios Registrales, procedimientos registrales, anotaciones preventivas, bloqueos registrales*. Bogota, Colombia: Editorial Tagus.
- Esquivel, C. (2010). *Cofopri ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas?* (Tesis de maestría). Recuperado de <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/xmlui/handle/10469/2842>
- Gonzales, G. (2013). *Los derechos reales y su inscripción registral*. Lima, Perú: Editorial El Búho.
- López, J. (2012). *La sucesión testada* (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://biblio3.url.edu.gt/Tesis/2012/07/01/Lopez-Jose.pdf>
- Mendoza, E. (2009). *Instituciones del Derecho Civil*. Lima: Palestra Editores.
- Norman, L. (2007). *Causas y consecuencias de la informalidad en el Perú* (Tesis de pregrado). Recuperado de <https://www.pucp.pe/docs/Publicaciones/repositorio-norman/15/derecho-15-3.pdf>
- Pipes, T. (2013). *Curso de derechos reales*. Lima: Perú: Juristas Editores.
- Ramírez, E. (2004). *Tratado de derechos reales*. Lima, Perú: Editorial Radhas.
- Toledo, L. (2017). *Saneamiento de la Propiedad Inmueble Privada por Declaratoria de Fábrica y El Fortalecimiento de la Recaudación del Impuesto Predial en la Municipalidad de Los Olivos* (Tesis de Maestría). Recuperado de <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/1739>

ANEXOS

ANEXOS 01:

Cuestionario

1.- ¿Usted desconoce en qué consiste una declaratoria de fábrica?

a) SI

b) NO

2.- ¿Usted desconoce los costos de un trámite de declaratoria de fábrica?

a) SI

b) NO

3.- ¿Conoce usted los beneficios de la realización de una declaratoria de fábrica, en función de su inscripción?

a) SI

b) NO

4.- ¿Cree usted que las ampliaciones en las construcciones de los inmuebles se realizan, sin hacer una declaración de fábrica?

a) SI

b) NO

5.- ¿Considera usted que el desconocimiento del beneficio que brinda la declaratoria de fábrica, sea una causa para su inscripción registral?

a) SI

b) NO

6.- ¿Considera usted que es importante el saneamiento físico legal de los predios?

a) SI

b) NO

7.- ¿Considera usted que, para el tracto sucesivo, es de suma importancia el saneamiento físico legal?

a) SI

b) NO

8.- ¿Considera usted que identificar e inscribir al titular de un inmueble es importante?

a) SI

b) NO

9.- ¿Usted ha declarado ante la Municipalidad y SUNARP su nueva construcción realizada últimamente?

a) SI

b) NO

10.- ¿Considera usted que el saneamiento físico legal es importante para la independización, la división partición del inmueble o Hipoteca?

a) SI

b) NO