



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Procedimiento físico legal de saneamiento en predios urbanos

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTORES:

Alvarado Gonzales Jose Arnaldo (ORCID: 0000-0002-4804-8228)

Clemente Rodríguez César Luis (ORCID: 0000-0002-1847-922X)

ASESORA:

Mgtr. Palomino Gonzales Lutgarda (ORCID: 0000-0002-6285-0858)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil
Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos

LIMA – PERÚ

2021

Dedicatoria:

A Susy, mi madre, gracias por darme ese soporte y amor. Te amo

A Ana, mi tía, que desde el cielo cumplo la promesa de culminar mi carrera.

A Maura, mi madre, gracias por darme todo y ser mi inspiración.

A todos los docentes que me apoyaron por el sendero del derecho que a pesar de los obstáculos supimos vencerlos.

Agradecimiento:

A mi casa de estudios la universidad Cesar Vallejo, por brindarme las herramientas necesarias para culminar el trabajo de investigación.

A las personas involucradas en apoyarme constantemente para el desarrollo de este trabajo de estudio.

Al jurado evaluador por ser imparciales y ser solemnes con nosotros los estudiantes.

A la profesora Lutgarda por acompañarnos y guiarnos durante estos en meses en la culminación de este trabajo de investigación.

Índice de contenidos

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
Índice de figuras	vi
Resumen	vii
Abstract	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA	11
3.1. Tipo y diseño de investigación	11
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización	12
3.3. Escenario de estudio	12
3.4. Participantes	12
3.5. Recolección de datos	13
3.6. Procedimientos	13
3.7. Rigor científico	13
3.8. Método de análisis de datos	14
3.9. Aspectos Éticos	15
IV.RESULTADOS Y DISCUSIÓN	16
V.CONCLUSIONES	25
VI. RECOMENDACIONES	26
REFERENCIAS	27
ANEXOS	31

Índice de tablas

Tabla 1 Cuadro de categorización	12
Tabla 2 Participantes	13

Índice de figuras

Figura 1 Trabajo de gabinete	16
Figura 2 Informe de diagnóstico técnico legal	17
Figura 3 Inscripción registral	18
Figura 4 Grupo de redes	19
Figura 5 Nube de palabras	20

Resumen

El presente estudio tuvo como objetivo reconocer las causas que dificultan el procedimiento físico legal de saneamiento en predios urbanos, lo cual conllevó al análisis de los resultados obtenidos por los participantes, empleando como metodología de estudio el enfoque cualitativo, de tipo básico, además de contar con un diseño fenomenológico y para análisis de resultados se utilizó el Atlas Ti. La investigación concluyó que, el estado no ha buscado soluciones integrales a los problemas encontrados, la primera de ellas es en función a la desactualización de la base gráfica porque la geo referenciación existente en registros públicos no contribuye al saneamiento de los predios urbanos. Mientras que la segunda nos conduce a deficiencias en los registradores públicos, tanto en la subsanación de observaciones, como en su inscripción y, con ello, no se puede lograr el disfrute de los beneficios de contar con una infraestructura saneada y acceder a beneficios económicos.

Palabras clave: saneamiento, inscripción registral, catastro

Abstract

The present study aimed to recognize the causes that hinder the physical legal sanitation procedure in urban properties, which led to the analysis of the results obtained by the participants, using as a study methodology the qualitative approach, of a basic type, in addition to counting With a phenomenological design and for analysis of results, the Atlas Ti was used. The investigation concluded that the state has not sought comprehensive solutions to the problems encountered, the first of which is due to the outdated graphic base because the existing georeferencing in public records does not contribute to the sanitation of urban properties. While the second leads us to deficiencies in public registrars, both in the correction of observations, as in their registration and, with this, it is not possible to enjoy the benefits of having a healthy infrastructure and access to economic benefits.

Keywords: sanitation, registration, cadastre

I. INTRODUCCIÓN

El saneamiento físico legal o comúnmente llamado saneamiento predial, el cual se comprende los predios públicos y urbanos, es de carácter importante y fundamental porque constituye el reconocimiento del patrimonio familiar, empresarial, institucional o estatal. Además, el saneamiento predial da reconocimiento a los propietarios de tener el título de dominio que recae en la protección registral. También, en el ámbito notarial facilitará la transferencia y dará un beneficio en el aumento económico del valor de la propiedad que beneficiará al Estado por el pago de impuestos y finalmente el predio se considerará como un activo económico y se incentiva la inversión en los bienes inmuebles (Quequezana, 2016).

Sin embargo, los predios urbanos en la actualidad tienen un alto grado de informalidad registral por falta del saneamiento, tanto para las personas naturales que son propietarios de sus predios, así como para las personas jurídicas que incursionan en el sector inmobiliario. Empero, aunque las personas confían en los profesionales capacitados para la eficiencia del saneamiento predial, se da en repetidas situaciones la demora en la regularización de estos (Esquivel, 2009).

Esto hace que existan deficiencias en los registros ya inscritos con información desactualizada de cómo están físicamente y a diferencia de cómo se encuentran registralmente. En definitiva, las edificaciones que carecen de saneamiento legal no generan hacia los propietarios el ofrecimiento de estas para que se puedan utilizar como garantías independizadas y se acceda a los distintos créditos de edificación con la que se puede usar la ley de regularización predial (Esquivel, 2009).

Así pues en el Perú han ocurrido casos donde el saneamiento predial en referencia al sector privado ha tenido problemas, por ejemplo en la Resolución N° 2434-2017-Sunarp-TR-L, donde se detalló un proyecto de subdivisión acogiendo a la ley 27157, sin embargo el registrador observó el acogimiento de esta ley porque ésta sólo puede ser utilizada de manera única y progresiva, además al realizarse dicho acto en temas de separación de los sub lotes en referencia al art.60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la transferencia se podrá

inscribir en el rubro de cargas y gravámenes y finalmente se procedió a la tachadura sustantiva del presente título , aún a sabiendas que el presente acto pudo resolverse utilizando otra ley actualizada y de mayor promoción (Superintendencia Nacional de Registros Públicos [SUNARP], 2017).

Igualmente se vienen presentando distintos problemas con base a proyectos de regularización de edificaciones con fechas del año 1999, contraponiéndose a la regularización de los años 2016, dando como efecto la no declaración e inscripción de las construcciones, independizaciones, subdivisiones, y acumulaciones en las municipalidades o en Sunarp (SUNARP, 2017).

Así mismo en países extranjeros, como España, cuando se habla de saneamiento legales de predios existe una mayor celeridad cuando se presentan casos de inscripciones prediales, no existen impedimentos registrales con formalidad a regularización, ya que se usa un método económico-legal llamado “Porter” dando un apoyo a la promoción de regularizar el derecho de propiedad, así el catastro no coincida exactamente a lo que ya tienen en el catastro de su localidad, donde los propietarios del suelo ejercen mayor valor sobre el suelo y a este se le crea un valor registral propio (Martin, 2011).

También, Por parte del estado se ejerce mayor demanda en el tema de las habilitaciones urbanas para que esta pueda ser usada como agente recaudador del fisco y esta pueda ser invertida en los predios urbanos, dando lugar a que los propietarios del predio puedan acceder a su derecho de explotar su propiedad como normalmente se da en uso de préstamos hipotecarios (Martín, 2011).

Adicionalmente, en México - Riviera Maya se habla de reformas constitucionales para poder favorecer al sector inmobiliario y por ende dar regularización a los nuevos actos inscribibles ejercidas por los interesados ya sean nacionales o extranjeros. Además, existen procesos que facilitan la regularización de los saneamientos prediales como renovación urbana, rehabilitación y revitalización donde se realiza exclusivamente sobre la propiedad privada, y todo este beneficio se da a los distintos mecanismos político-económicos y a los acogimientos de una superestructura capitalista, por lo que conlleva a cabo dar incentivos fiscales, seguridad social, eliminación gradual de aranceles registrales,

descentralización de la administración pública, entre otros. Y la práctica de estos mecanismos han dado como resultado la producción de capital en los espacios urbanos (Salinas, 2018).

Por otro lado, si se continúan cometiendo algunos candados registrales referente a los predios que desearan regularizarse o no se haya inscrito la construcción para que así se puedan crear unidades inmobiliarias independizadas y que estas puedan tener un valor propio o común se del caso, los predios urbanos no alcanzarían su valor comercial de acuerdo a la demanda, ya que en los bienes raíces se viene dando una creciente oportunidad de tener enajenación predial y que el título registral esté saneado para cualquier acto civil, también si no se corrige la forma de cómo se califican los actos de regularización que normalmente tienden a demorarse inclusive más que las construcciones, los propietarios optaran por la informalidad de no regularizar y esta afecta a la proyección económica del distrito y la proyección catastral para un desarrollo sostenible del Estado.

Por tal sentido se plantea los siguientes problemas, como es el Problema General: ¿Existen causas que dificultan el procedimiento físico legal de saneamiento en predios urbanos? siendo los problemas específicos:(a) ¿Cuáles son las dificultades en el trabajo de gabinete en el procedimiento físico legal de saneamiento en predios urbanos? (b) ¿Qué dificultades enfrenta el informe técnico legal en el procedimiento de saneamiento físico legal de predios urbanos? (c) ¿Qué dificultades se observa en la inscripción registral del procedimiento de saneamiento físico legal de predios urbanos?

Ahora, referente a la justificación teórica, este trabajo de investigación da conocer la eficiencia del saneamiento físico legal de predios urbanos dentro del sector privado y así poder ver las ventajas y desventajas de la aplicación y promoción de la ley y se tomen cartas en el asunto. También, deja la posibilidad de que se puedan realizar futuras investigaciones con el objetivo de conocer y aplicar el saneamiento predial urbano en marco a esta ley y procedimiento o hacer indagaciones parecidas en otro contexto abarcando desde lo rural.

Adicionalmente, sobre la justificación práctica, este trabajo permite ser de gran apoyo y útil para las personas naturales como jurídicas porque al conocerse

la eficiencia de este tipo de saneamiento predial urbano y que va de la mano con el desarrollo sostenible del estado se implementaran estrategias de promoción y actualización de dichas leyes para el beneficio de los interesados. Se pondrá en conocimiento a las autoridades con el alcance que tienen para poder impartir celeridad en las inscripciones prediales urbanas y la debida promoción que esta requiere para que los interesados puedan acogerse a esta ley y regularizar su situación predial. Por consiguiente, en el campo personal, la aprobación de este trabajo de investigación nos permitirá a los investigadores obtener el título de licenciado en Derecho.

Posteriormente, en cuanto a la justificación metodológica, este trabajo permite que otro investigador pueda usar las categorías dadas aquí para que elabore un trabajo semejante. También, al darse a conocer el paso a paso de este proceso de investigación en este informe, se crea la posibilidad de que otra persona pueda usar la información de esta investigación en otro escenario. Por lo que, en este trabajo se realizó un instrumento de recolección de datos no estandarizado, la entrevista, que permitirá servir de modelo para otra persona cuando deseen absorber datos semejantes en una investigación similar o que al menos tenga el mismo diseño metodológico (Valderrama, 2012).

Para finalizar este capítulo se planteó el siguiente objetivo general: Reconocer las causas que dificultan el procedimiento físico legal de saneamiento en predios urbanos. Adicionalmente, se plantearon los siguientes objetivos específicos: (a) examinar las dificultades que se viene presentando en el trabajo de gabinete del procedimiento físico legal de saneamiento en predios urbanos; (b) identificar las dificultades que enfrenta el informe de diagnóstico técnico legal en el procedimiento físico legal de saneamiento en predios urbanos; (c) Verificar las dificultades que se observa en la inscripción registral del procedimiento físico legal de saneamiento en predios urbanos.

II. MARCO TEÓRICO

La presente investigación se basa en estudios anteriores relacionados a la materia, siendo estos estudios de naturaleza nacional e internacional que se basan en tesis y artículos científicos, permitirá ser referente para investigaciones, precisando un tema similar de investigación, en consecuencia, para resaltar rigor científico al trabajo de investigación, se realizó múltiples consultas bibliográficas y finalmente presentar las teorías pertinentes.

Antecedentes nacionales, Fernández (2019) tuvo como objetivo realizar el saneamiento físico legal de los predios rústicos afectados y adquiridos por el Estado representado por Provias Nacional-MTC a titulares de los predios inscritos afectados por la ejecución de la obra vial. El enfoque empleado cuantitativo. Se concluyó que a partir del diagnóstico técnico legal de los predios afectados se debe inscribir la transferencia de propiedad e independización de las áreas afectadas a favor de Provias, en virtud del contrato de transferencia realizado y la suscripción de una adenda, que regularice la determinación del bien materia de transferencia a favor de Provias Nacional. Asimismo, una vez determinado con linderos, perímetros y área, debe inscribir la titularidad e independización.

Popilio (2017) realizó como objetivo, en determinar la forma que se viene operando el saneamiento físico legal de los predios en el distrito San Martín de Porres, además como se viene tramitando administrativamente y conocer en qué medida se viene tramitando las habitaciones urbanas en litigio. El método empleado cuantitativo. Se concluyó el saneamiento físico legal de predios no se viene tramitando de manera eficiente y oportuna; asimismo, el trámite administrativo de saneamiento físico legal de predio se viene dando de manera ineficaz y la existencia de varios procesos en litigio sobre habilitación urbana sin solución oportuna.

Álvarez (2016) tuvo como objetivo describir el Saneamiento Físico Legal en la Seguridad Jurídica en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013. El enfoque empleado es cuantitativo. Obtuvo como conclusiones que el saneamiento físico legal es bueno en la formalización de la propiedad inmueble, asimismo es bueno en la seguridad jurídica, de la misma forma en el bienestar social y en los beneficios económicos.

Flórez (2018) tuvo como objetivo, de qué manera el saneamiento físico legal contribuye en mejorar la calidad de vida de la población del centro poblado de Santa Teresa de la provincia de la convención, además cual es el nivel de formalización de los predios urbanos de las familias de bajos ingresos de la población. Con un diseño no experimental y con un enfoque cuantitativo de método deductivo. Se concluyó que existe correlación entre las funciones del saneamiento físico legal y las condiciones de vida, considerando que es eficiente en mayor porcentaje, y mejora las condiciones de vida.

Ahora se redactan las teorías relacionadas al tema en estudio, con la finalidad de que futuros lectores puedan tener conocimiento sobre el tema y las posturas y perspectivas usadas por los investigadores.

El saneamiento físico legal es un conjunto de procesos de regularización del predio como tal y con un fin de inscripción en los Registros Públicos, pero para poder entender su amplio campo de aplicación se debe desglosar y conceptualizar qué se entiende como propiedad siendo esta el principal derecho económico del hombre, dando así que los recursos obtenidos de forma privada buscan tener una utilidad o ganancia surgiendo el derecho a la propiedad, y es útil cuando se paga el costo de lo que se produce y se recibe la ganancia correspondiente (Zouboulakis,2016).

Además, los derechos de propiedad han estado en la cúspide de un centro de sistema capitalista estos se buscan repartir a todos aquellos que los han obtenido de manera privada mediante mecanismos de mercado. Teniendo en cuenta que en el desarrollo a nivel global el derecho de propiedad pasó de ser netamente estatal a tener un sistema homogéneo con lo privado, entendiéndose de la propiedad, asociados a los tangibles (tierras, casas, capital, etc.), a los intangibles (activos, patentes, etc.), y los no cubiertos por ley, que son figuras externas a las relaciones sociales. Y la esencia del derecho de propiedad de un recurso es la aceptación de ese derecho por otros (Zouboulakis,2016).

Además, la propiedad desde tiempo inmemorables ha tenido fenómenos determinantes para el progreso de la especie humana, que inició como una

situación de hecho para luego convertirse en una de derecho que dio sentido al concepto de sociedad y aun al de nación y Estado, en tal sentido se confunde la posesión en cuanto su expresión fáctica de poseer la tierra, mas no jurídica, propiedad implica poseer. También, dado el caso en la época romana ya se hablaba de propiedad en su propia legislación, donde no había restricción alguna por parte de los propietarios: estos tenían cultivos y estos caían a las calles, los ciudadanos cada tercer día podían entrar en las parcelas y recoger los frutos, ahora si se hablaba del tránsito estos propietarios tenían que tolerar que se pasase por sus predios para aligerar las cargas de tránsitos en aquellas épocas (Silva,2019).

Sin embargo, con el pasar del tiempo, un ejemplo claro, ya en Colombia se situó de carácter fundamental en su Carta Superior en 1991, constituir la propiedad privada en el marco legal donde está garantiza los derechos adquiridos con arreglos a las leyes civiles, los cuales no podrían desconocerse ni afectarse por leyes anteriores, entendiéndose donde la propiedad privada tuvo que ser delimitada según su carácter físico y considerarse una función social que atrae y genera obligaciones (Silva,2019).

Ahora, se debe entender que la posesión recae en ella un comportamiento existente en el área de evidencia de poderío en una cosa semejante al dominio, pero sin que exista correspondiente y necesariamente el respaldo dominical o legal, su existencia viene siendo el uso calificado que puede recaer en la vivencia del predio que es el contacto humano. También, es considerada como el mecanismo más exacto de publicidad y oponibilidad de la propiedad, pues en las legislaciones tienden a regular a la persona que tiene posesión del predio y lo reputan como propietario, en términos sencillos la posesión permite reconocer de manera rápida, sencilla y poco onerosa quien es el titular de un derecho y el problema con esta es que tiende a ser condicionada con la verificación de un bien existente (Alcalde, 2016).

Continuando con el desglose del saneamiento legal, se tiene un ente rector e indispensable que son Los Registros Públicos, que está destinado a generar seguridad jurídica y dicho objetivo está enmarcado según los estándares a nivel global que constituyen reglas generales en el sistema registral, la cual hace que

estos derechos inscritos sean oponibles a terceros. Dada la circunstancia, hoy en día el registro es el principal mecanismo de publicidad de los derechos respecto a los bienes inmuebles o predios, al este identificarse perfectamente por la data según la situación, superficie y linderos, y por el cual puede existir múltiples titulares, lo que necesita un alto grado de precisión en el instrumento registral y no la mera publicidad fáctica de posesión. También, al registrar e inscribir los predios que adolecen de título de dominio es la forma más perfecta de publicidad, pues da certeza completa y real del contenido creado en la partida registral; pero, por otro lado, nuestro sistema registral no otorga seguridad jurídica de manera eficiente.

La solución físico legal de las propiedades es el procedimiento con el fin de regular la documentación del inmueble y después de la construcción realizada en la propiedad (si es el caso) con la finalidad de obtener la titulación adecuada que permita el acceso a registros públicos (Salvador ,2016).

Asiento registral es toda constatación en los Libros del Registro de lo que puede tener acceso al mismo. En este sentido, asiento es todo lo que se hace se apunta en el Registro, sea por descripción de fincas, como los cambios de un derecho inscrito (transmisión o cargas) o ciertos sucesos que, sin provocar una variación concreta del derecho inscrito, tienen acceso al Registro como por ejemplo cumplimiento de condiciones, concurso (Faus, 2021).

Así, debido a la subsanación de observaciones si el requirente se allana a las observaciones formuladas por considerarlas adecuadas, procederá a solucionar las mismas corrigendas el documento ingresado, en general podemos recurrir a subsanaciones por medio de documentos complementarios que legalmente subsane lo que había merecido el reproche registral (Ventura, 2021).

La inscripción registral es la herramienta de publicidad perfecta, ya que permite una certeza total del contenido de la relación legal registrada, a diferencia la posesión refleja una publicidad equivocada, entonces, en un posible conflicto entre una relación legal exteriorizada en registros públicos con una publicidad por posesión es prioridad la primera. También debe tenerse en cuenta que la posesión no es una herramienta de publicidad apropiada en el caso de transferencia inmobiliaria, una forma de publicidad especial de transferencias de bienes raíces

es registrar los verdaderos propietarios en registros públicos específicamente creado para ello (Pizarro, 2014).

Además, es apropiado tener en cuenta el hecho de que la inscripción en registros no tiene efectos constitutivos, es decir, no es obligatorio, ello conlleva a que los titulares no necesariamente registran sus derechos, lo que hace evidente la diferencia entre realidad registral de la realidad extra registral. Ello conlleva a visualizar que, en el registro, muchas propiedades están grabadas a nombre de sus expropietarios. Otro elemento que contribuye a la diferencia entre la realidad registrada y la extra registral es la falta de una base catastral que genera que muchas propiedades registradas no tienen límites y mediciones perimétricas que haga posible que no figure la duplicidad (Esquivel, 2014).

La primera inscripción de dominio se debe al ingreso por primera vez al registro, donde el tiempo ininterrumpido de cinco años debe exhibir título suficiente, o título supletorio (C.C., 1984, art. 2015, Per.).

Por consiguiente, que cuando se inmatricula un predio se abrirá una partida registral independiente, en donde se visualizarán los actos o derechos posteriores (N° 097-2013-SUNARP/SN, 2013)

La prescripción adquisitiva es un modo originario de adquisición de la propiedad, al transcurrir el tiempo en posesión de un bien. Por ello, la titularidad no se sustenta en el derecho de otro, es decir, el usucapiente no se base en relación de causalidad, por quien lo tenía se lo transfirió, sino que se convierte en titular – con independencia que anteriormente otra persona fuera el titular– porque ha venido comportándose como tal (Albadalejo, 2010).

La inexactitud registral se entiende como desacuerdo verificado entre lo registrado y la realidad extra registral. Cuando este provenga por error u omisión realizada en algún asiento o partida registral, se rectifica en la forma establecida el presente título, si es de forma distinta a lo anterior, se procederá en mérito al título modificadorio que permita verificar acuerdo en lo registrado con la realidad (N° 097-2013-SUNARP/SN, 2013).

Cuando exista discrepancia en el área, lindero y medidas perimétricas, real del terreno, con lo que figure en la partida registral del predio, están podrán rectificarse por los siguientes procedimientos, por mutuo acuerdo, procedimiento notarial y procedimiento judicial (ley N°27333, 2000, art. 1).

La independización es el acto que consiste por principio de especialización en abrir una partida registral por cada unidad creada, producto de una desmembración de terreno, ya sea con edificación o sin ella; como resultante de la inscripción de una edificación de régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o régimen de independización y copropiedad. En caso cuente con inscripción de declaratoria de fábrica debe inscribirse la fábrica a cada unidad a independizar. Las cargas y gravámenes también se trasladan en independizaciones (N° 097-2013-SUNARP/SN, 2013).

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

La investigación básica o elemental, teórica o dogmática, tiene como característica partir de un marco teórico; dado que el fin radica en formular novedosas teorías o cambiar las ya existentes, en aumentar el conocimiento científico, empero sin contrastarlos con ningún aspecto (Gabriel, 2017).

Hernández et al (2014) indica que aquellos diseños cualitativos son únicos, debido a que no hay dos estudios cualitativos iguales. Puede encontrarse similitudes, pero no pueden replicarse como si se da con los estudios cuantitativos. De este estudio tampoco se puede extraer generalizaciones, pues no aportan resultados estadísticos. De igual forma se tiene conocimiento que mediante este diseño el investigador es aquel principal instrumento para la recolección de datos. El diseño cualitativo siempre está sujeto a cambios y ajustes.

El diseño fenomenológico es aquel que se encarga de estudiar un fenómeno desde las experiencias de las personas que vivieron tal fenómeno; posteriormente se hace una selección de las cosas que tuvieron en común y en desacuerdo los participantes (Hernández y Mendoza, 2018).

El diseño fenomenológico es aquella indagación que nace para contestar a lo que es objetivable. Aquí, se asume que los estudios con este diseño van a centrarse en los puntos más complicados del ser humano, de aquello que no puede ser medido (Fuster, 2019).

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización

Tabla 1
Cuadro de categorización

Categoría	Subcategoría 1	Subcategoría 2
Trabajo de gabinete (Cuba, 2019)	Búsqueda catastral (Ramírez, 2014)	títulos archivados (Quinde, 2019)
Diagnostico técnico legal (Vallejo, 2020)	Situación legal (conflicto, ocupación) (Pérez, 2018)	Situación técnica de los colegiados (Cuba, 2019)
Inscripción registral (Pizarro, 2014)	Levantamiento de observaciones (Ventura, 2021)	Inscripción (Vergara, 2021)

3.3. Escenario de estudio

El escenario de estudio, espacio donde se ubican los concurrentes, se hallan adecuados por consultorios jurídicos, inmobiliarias y constructoras dedicadas al saneamiento predial donde recurren los interesados para que se le facilite la regularización. También, estos profesionales del saneamiento predial se ubican en las diferentes ciudades del Perú. Por consiguiente, se obtuvo información por medios tecnológicos debido a la situación sanitaria, a través de plataforma virtual, video llamadas, correo electrónico, con el único objetivo de obtener información relevante.

3.4. Participantes

Los participantes fueron especialistas en materia de saneamiento físico legal, quienes brindaron su perspectiva y experiencias vividas referentes al tema de investigación.

Tabla 2
Participantes

Nº	NOMBRE Y APELLIDOS	PROFESION	LABOR
1	Jesús Oswaldo Sánchez García	Ingeniero Civil	Verificador
2	Geny Roberto Yanac Suarez	Abogado	Funcionario ministerio
3	James Milton Fernández Guevara	Abogado	Consultor

3.5. Recolección de datos

La entrevista es el uso que se puede dar a las experiencias de distintas perspectivas a un contexto actual o ya trabajado, también permite reconstruir situaciones donde los entrevistados pueden expresar su punto de vista y dar mayor detalle de lo que se puede preguntar (Victoria, 2018). La guía de entrevista es de forma práctica y fundamental para entablar de manera adecuada la consecución de entrevistas, en el área de investigación y averiguación según se vayan presentando (Troncoso, 2017).

3.6. Procedimientos

Para la obtención de la información, en este estudio de investigación se ha ejecutado el siguiente método: se proyectó una guía de entrevista utilizando las subcategorías como base para la obtención de preguntas; después, se requirió a los participantes su aceptación para ser parte de la investigación y se les anunció sobre los objetivos que pretende el presente trabajo, además, se recolectaron información necesaria con el uso de llamadas telefónicas, uso de las redes sociales actuales y mediante correo electrónico; y finalmente, los datos fueron duplicados en formato entendible y legible para su posterior análisis.

3.7. Rigor científico

El rigor científico es el cumplimiento de las distintas publicaciones en virtud a los números y procesos de edición, que para ello se debe contar con ecosistemas de búsqueda y hayan sido evaluados por árbitros independientes y aprobados por el comité de redacción (Lopardo, 2020).

La dependencia es la implicación de recursos como comienzo primordial que la organización debería obtener del ámbito (bienes tangibles e intangibles), pues no posee las condiciones y los componentes suficientes para crear en sí todo lo cual necesita para completarse (Rueda, 2018).

La credibilidad es el otorgamiento de la confianza según las acciones que se desarrollen por los distintos usuarios que dan información referente a los temas que serán condicionados por distintos factores de elección de datos (Arias,2014).

La transferencia es el medio necesario como palanca de éxito para que sea el uso de más frecuencia de la resistencia, siendo así de manera operativa y el supuesto al saber del sujeto (Bustos, 2016).

La confirmación se refiere a la función de enseñar que se han minimizado los sesgos y las tendencias del investigador. Involucra rastrear los datos en su fuente y la descripción de la lógica usada para interpretarlos (Moscoso,2018).

3.8. Método de análisis de datos

Una vez que los datos hayan sido recabados y copiados al procesador de texto, estos fueron incluidos al programa Atlas Ti para la realización del análisis de las entrevistas y descubrir las categorías o códigos de relevancia en las respuestas de cada entrevistado. Después, se correspondió a agrupar los códigos simultáneos y hacer una red semántica para dar una mejor comprensión.

De modo que, con los datos semejantes se da una deducción final a las respuestas para cada problema específico y así alcanzar los resultados esperados.

Hernández y Mendoza (2018) sostienen que Atlas Ti es un software óptimo para la realización de análisis y organiza datos en unidades de significado, codificándolo para elaborar teoría, agregando datos primarios como textos, diagramas, mapas etc. Ofrece diversos criterios dentro de los diagramas, datos por separado etc.

3.9. Aspectos Éticos

Respecto a los aspectos éticos, la investigación realizada obedece los conceptos de otras personas, así como sus trabajos de investigación, ello queda grabado en el informe mediante la utilización de las normas del manual de citas y referencias estilo APA séptima edición.

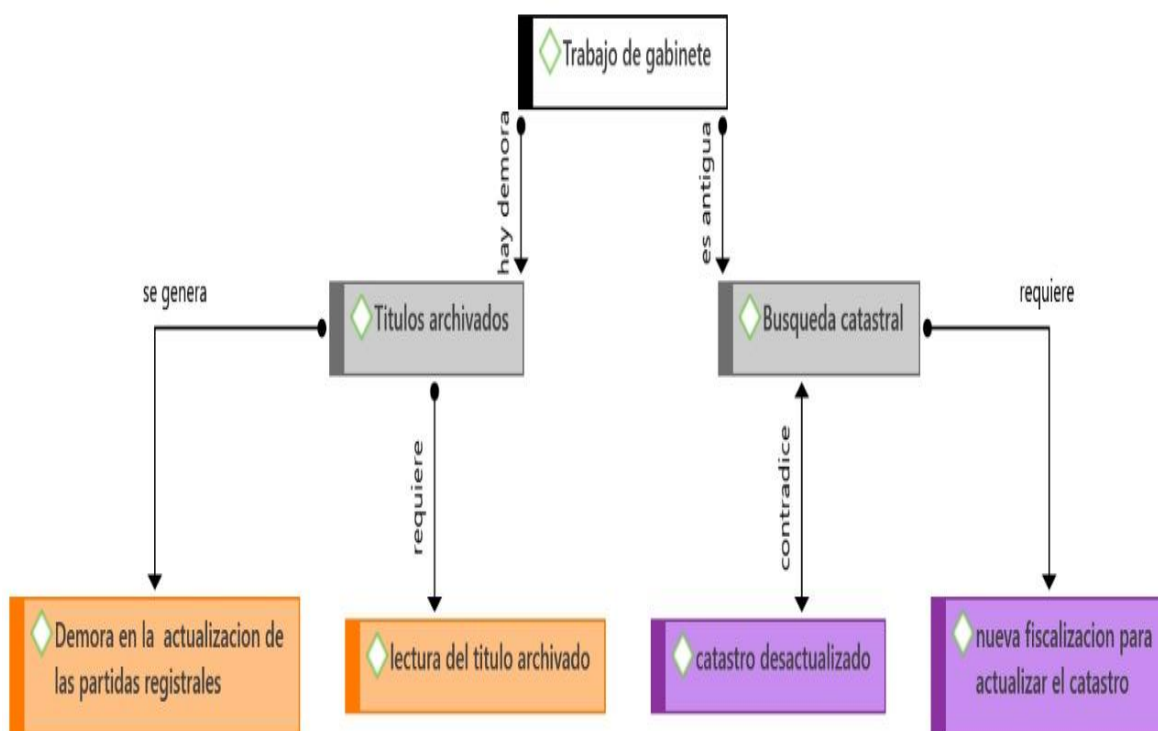
Todos los intervinientes de la investigación han sido notificados de los objetivos que pretende la investigación y no se les ha inducido a responder según el propio criterio del investigador, pues se acató como válida la respuesta dada de manera congruente.

Ni los datos obtenidos ni los resultados recogidos fueron adulterados o alterados a interés del investigador, pues se respeta los resultados. Además, se alegó y protegió dichos resultados por ser ciertos.

IV.RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En el presente capítulo se dará a conocer los resultados que han sido procesados a través del atlas ti, respecto de las entrevistas formuladas a nuestros participantes. Asimismo, se desarrolló la discusión contrastando los resultados con los antecedentes y teorías expuestas en el marco teórico.

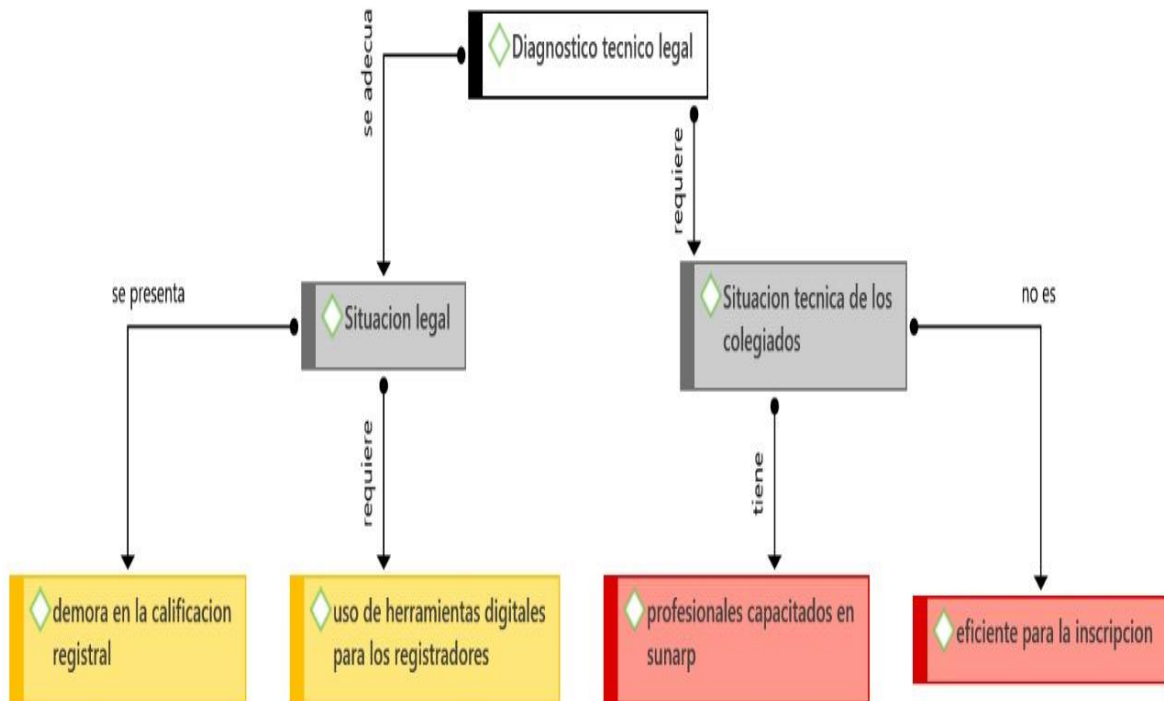
Figura 1
Trabajo de gabinete



Respecto del trabajo de gabinete, tales como revisar los títulos archivados y realizar búsqueda catastral en registros públicos, los entrevistados señalaron que son afectados en la medida que dificulta su lectura, debido a que existe data antigua que carece de datos relevantes para su adecuado análisis y la implementación a la era digital conlleva de adecuación técnica con formación del personal, asimismo presentan desactualización en la base gráfica por parte de registros públicos en contraste con los generadores de catastro como la municipalidad o gobiernos regionales, todo ello aunado a la presentación de base grafica por parte de Cofopri

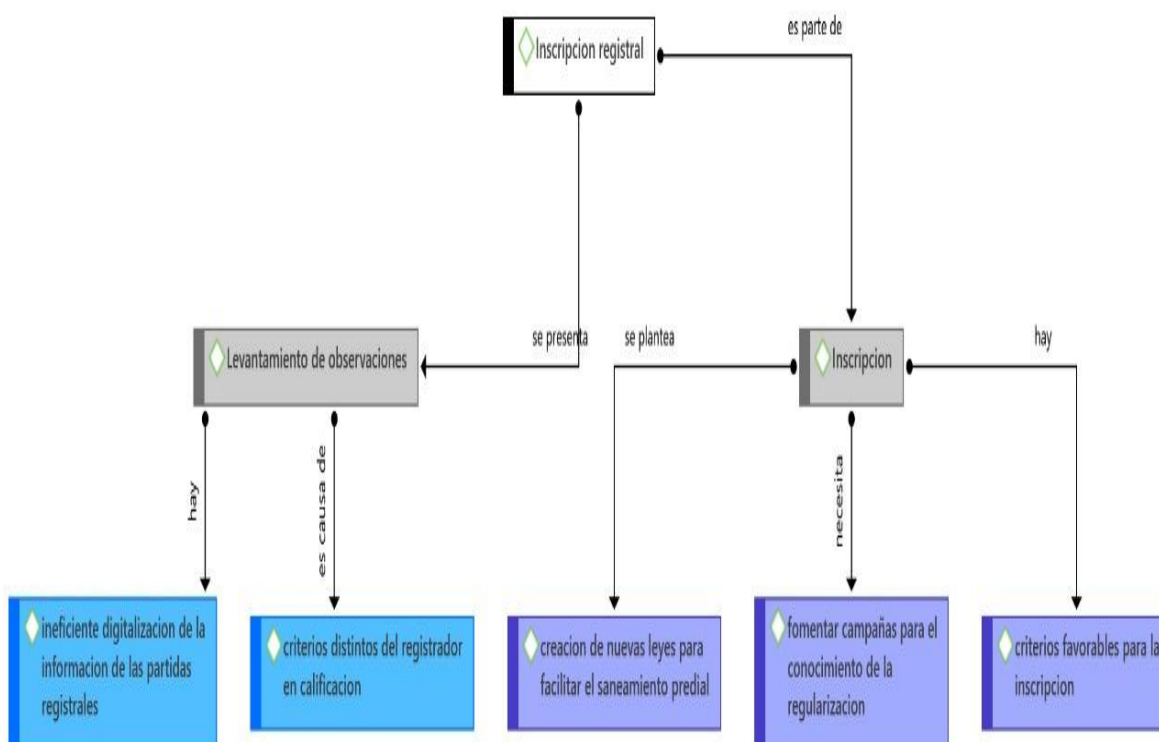
a registros, con data de geo referencia que necesita de rectificación. De lo señalado se evidencia que produce dificultad en el informe técnico-legal, lo cual impide el saneamiento físico legal de predios urbanos.

Figura 2
Informe de diagnóstico técnico legal



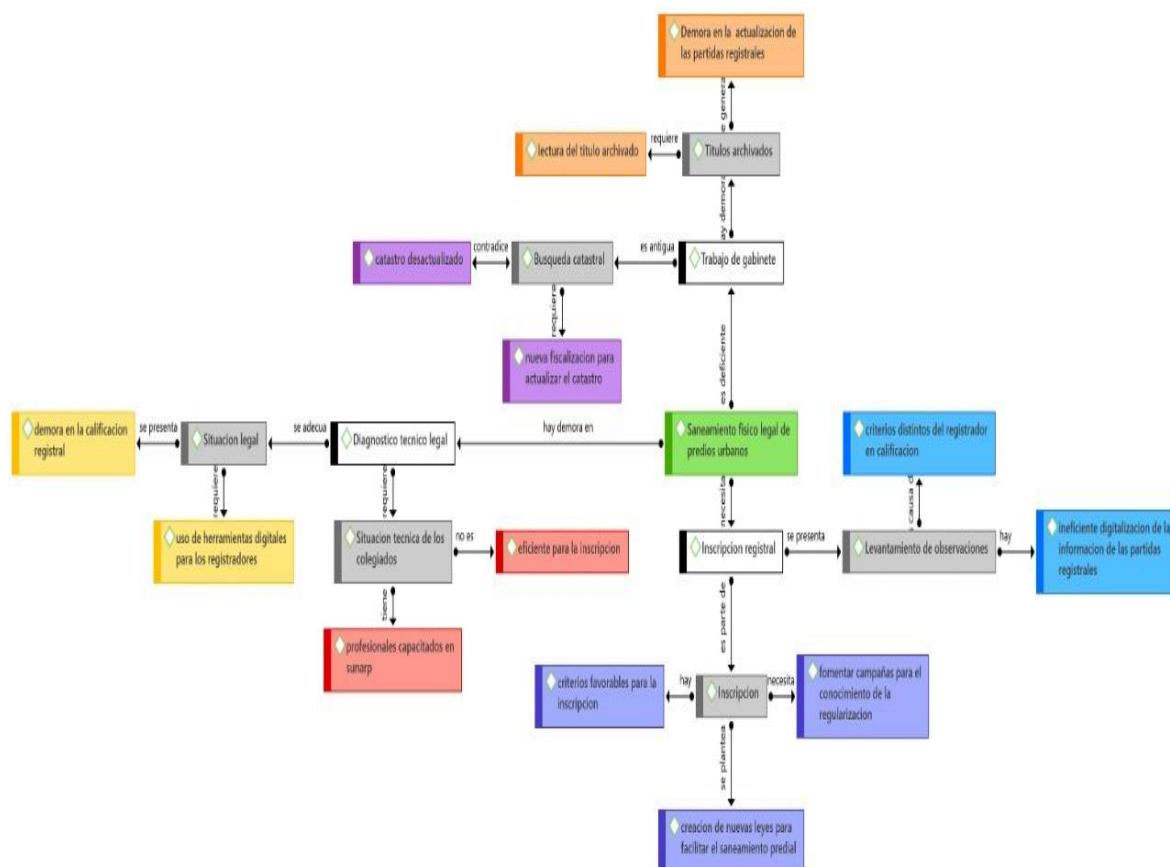
En lo concerniente al informe de diagnóstico técnico legal se ve afectado, en cuanto presenta demora en la calificación registral, causa de ello es la carga de expedientes; entendiéndose que el incremento de actos rogados, la institución cuenta con poca personal para la evaluación de estos fines, asimismo el tránsito a la era digital por parte de los registradores requiere de adecuación a la innovación de uso de herramientas digitales. En la situación técnica, si bien se cuenta con profesionales especializados en registros públicos, ello conlleva a realizar un buen expediente, que en lo regular no es eficiente en su inscripción si no se cuenta con un estudio conjunto, debido que en muchas oportunidades quien presenta un saneamiento físico legal de predios urbanos es un abogado o el ingeniero, sin realizar el trabajo evaluado por ambos.

Figura 3
Inscripción registral



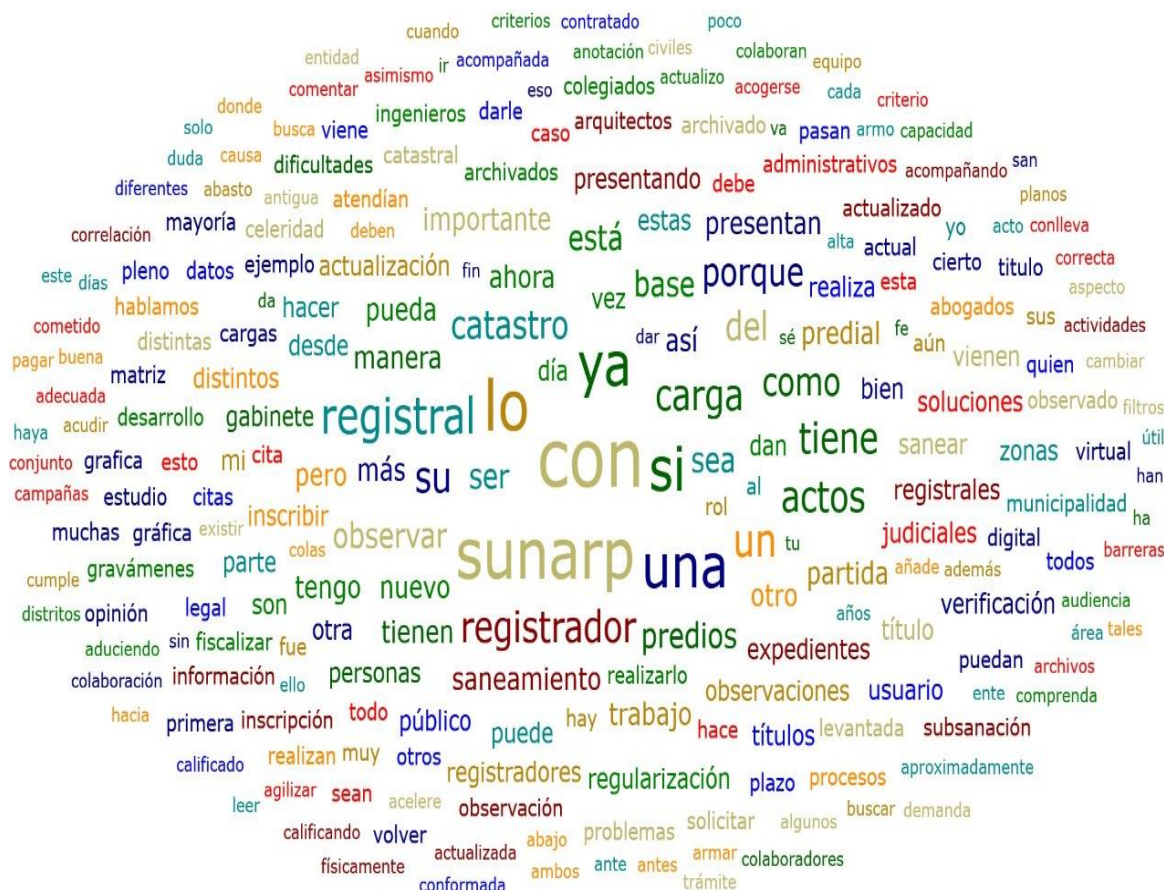
La inscripción registral se dificulta en la medida que los criterios son distintos por parte de los registradores, quienes observan nuevamente el acto rogado aduciendo otros supuestos no observados en primera oportunidad. En su transcurso para actos sencillos presentan muchas barreras, que si bien buscan salvaguardar el proceso registral, en ocasiones manifiestan errores de cálculo por la ineficiente digitalización de la información en las partidas registrales, ello nos conlleva a una posterior rectificación que causa retraso el saneamiento. Conseguir el registro Por ello fomentar campañas para el conocimiento de la regulación, con creación de nuevas leyes para facilitar el saneamiento predial que contenga el fin de agilizar la subsanación y no de que esta sea compleja para quien ostenta sanear.

Figura 4
Grupo de redes



Para la elaboración del grupo de redes, se utilizó el programa ATLAS. TI, y debe ser incluido en la investigación para graficar la relación existente entre la unidad de análisis, las categorías y códigos obtenidos a partir de las entrevistas por parte de los expertos en la materia.

Figura 5
Nube de palabras



En la nube de palabras, se van a resaltar los términos que han sido más utilizados por los entrevistados en las respuestas obtenidas en la guía de entrevistas. Para dicho proceso se descarta aquellas palabras sin mayor relevancia.

Fernández (2019) concluyó que a partir del diagnóstico técnico legal de los predios afectados se debe inscribir la transferencia de propiedad e independización de las áreas afectadas a favor de Provias, en virtud del contrato de transferencia realizado y la suscripción de una adenda, que regularice la determinación del bien materia de transferencia a favor de Provias Nacional. Asimismo, una vez determinado con linderos, perímetros y área, debe inscribir la titularidad e independización. JFG contradice que para inscribir la transferencia de propiedad e independización se tiene que hacer una correcta verificación en los títulos archivados y leer el expediente de a quien corresponde dicha partida matriz ya que el catastro en algunas zonas del Perú presenta data desactualizada y se tiene que

corroborar en la matriz y posterior a eso definir quien tiene el derecho a la propiedad y así salvaguardar al propietario. JSG ratifica que para que se pueda dar la transferencia de propiedad y la creación de unidades inmobiliarias partirá de la verificación de la partida matriz y quien tiene el derecho de propiedad al ser de un privado tendrá que respetarse la primera de dominio. Por otro lado, GYS guarda relación con Fernández porque al existir una zona de afectación ya sea por distintas coyunturas prevalecerá el derecho de la persona y esta tendrá que ser reubicado a una zona segura y así facilitar los actos inscribibles que puedan presentarse con posterioridad.

Popilio (2017) concluyó que el saneamiento físico legal de predios no se viene tramitando de manera eficiente y oportuna; asimismo, el trámite administrativo de saneamiento físico legal de predio se viene dando de manera ineficaz y la existencia de varios procesos en litigio sobre habilitación urbana sin solución oportuna. JFG concuerda que el saneamiento físico legal de predios no se viene ejecutando de forma eficiente y oportuna porque existe carga registral al momento de presentar el expediente y da razón a que un acto demore meses debiendo este dar celeridad para su inscripción y saneamiento legal por evicción. Sin embargo, GYS señala que el saneamiento físico legal se realiza con los colegiados correctos que ayudan a la aceleración de los actos de inscripción y estos al ser corroborados no tendrán superposición y por ende se saneara litis posteriores. Por otro lado JSG , ratifica que no se viene realizando un correcto saneamiento predial porque existe demasiada demora en los actos inscribibles y que por la coyuntura tuvo que actualizar la forma de cómo trabajan los registradores y por ende las solicitudes de inscripción de saneamiento demoran más de lo debido, y si existiese alguna observación esta tendrá que ser levantada pero la demora para comunicarse con un registrador se dilata con su propia interpretación y se tendrá que aceptar de todas formas su posición así este no este correcta.

Álvarez (2016) obtuvo como conclusiones que el saneamiento físico legal es bueno en la formalización de la propiedad inmueble, asimismo es bueno en la seguridad jurídica, de la misma forma en el bienestar social y en los beneficios económicos. GYS concuerda que para el saneamiento físico legal brinde seguridad jurídica tiene que pasar por el filtro de los técnicos colegiados ya sea en materia

civil o de los ingenieros para que estos puedan dar su aprobación y no ocurran incertidumbres posteriores a la inscripción. Sin embargo, JSG contrasta que para que el saneamiento físico legal brinde seguridad jurídica la propiedad tiene que ser levantada de manera oportuna y llevar todo lo físico existente en el predio a inscribirlo por el conducto regular creando modificaciones en la partida registral. También, JFG ratifica que para que se brinde seguridad jurídica para el saneamiento físico legal se tiene que realizar la inscripción predial y crear una partida registral en Sunarp y esta sea publicitada.

Zouboulakis (2016) enfatizo que el saneamiento físico legal son procesos de regularización del predio con el fin de inscribirlos en los Registros Públicos, teniendo como base el concepto el derecho de propiedad del hombre y como uso económico dentro de la sociedad para generar frutos y utilidad en beneficio al propietario. Por otro lado, JSG señala que el derecho de propiedad del ser humano tendrá que ser corroborado dentro de los títulos archivados y el estudio del título de la partida registral para definir a quien recae la responsabilidad de este derecho y, además, para que se pueda llevar a cabo el saneamiento predial se tendrá que pasar por un colegiado técnico pertinente para que se pueda calificar y por último inscribir la regularización predial. También, JFG concuerda que para que se de uso exclusivo de la propiedad tendrá que identificarse al verdadero propietario haciendo una lectura de su partida registral, y por lo que la dificultad que se presenta actualmente para que este saneamiento se lleva a cabo, con la lentitud de la calificación del expediente ingresado dando así el no aprovechamiento del uso económico y la explotación del predio en sí. Sin embargo, GYS señalo que para que exista un correcto saneamiento predial es crucial que las autoridades competentes las cuales son la Municipalidad y la Sunarp puedan realizar inspecciones oculares de la realidad física de que cada predio para que no solamente traiga beneficio al propietario, si no, también a los operadores recaudadores del fisco para que puedan tener un control de lo que se puede generar materia de explotación de los predios.

Silva (2019), señaló que existe una distinción respecto al derecho de propiedad con la posesión que puede tener un propietario, desde hace mucho tiempo se viene confundiendo ese derecho exclusivo que protege al titular del bien, con la posesión que puede tener el propietario, mientras la propiedad no este

inscrita con una partida registral puede generar futuras litis cuando se reclame este derecho mientras aun la propiedad no esté saneada, GYS concuerda que para que exista el derecho de propiedad y se salvaguarde el predio, el titular de bien tendrá que inscribir el predio como su primera de dominio y crear la partida matriz para que así surjan nuevos derechos sujetos a la propiedad, que dado el caso pueda esta ser explotada y generar regalías para el propietario. Por otro lado, JFG contrasta que para que la propiedad este inscrita y tenga seguridad jurídica esta tenga que pasar por varias barreras burocráticas para que pueda llegar a su inscripción final, que para que una propiedad se pueda sanear de forma idónea y oportuna el estado tiene que agilizar los procesos de fiscalización ocular y crear nuevas normas o decretos municipales que incentiven la regularización y formalización de las inscripciones prediales. Además, JSG concuerda que para que se pueda regularizar un predio este tiene que tener incentivos por parte del estado y tener colaboración exclusiva con los colegiado competentes para que estos puedan orientarlos y darle impulso a los expedientes que se crearan, teniendo como fin en mente la inscripción y la regularización predial, también señala que la ley 27157 es una de las más necesarias y útiles para la regularización predial pero es una de las que poco se promueve a pesar de ser la mas ejecutorias al momento de la calificación e inscripción predial.

Alcalde (2016), manifiesta que para entender en quien recae la posesión del predio se tiene que evidenciar el comportamiento a una cosa semejante llamada primera de dominio, que viene a ser el uso y disfrute calificado que recae en la vivencia del propietario al tener contacto físico con el área a ocupada, y también puede ser considerada como un mecanismo de publicidad pero oponible de la propiedad, porque en nuestras legislaciones se tiende a regular la posesión del predio y denominar a la persona como propietario, existiendo este solo en la municipalidad si tiene un descargo con una declaración jurada inscrita y teniendo en cuenta el área y perímetro donde esta este físicamente.

Por otro lado, JFG contrasta que para que exista el derecho de propiedad, el propietario de manera regular y de parte haya tenido que ir a los registros públicos y descargar en el área del registro predial su propiedad para que esta pueda ser regularizada y constatada con la partida matriz que se le haya creado. Además, la

posesión surge como propio comportamiento del interesado y del impacto a terceros que este puede recaer ajenos a la situación posesoria. Sin embargo, GYS concuerda con que el derecho de propiedad es una situación jurídica subjetiva que tiene todo sujeto de derecho y que está protegida constitucionalmente que faculta al propietario del predio todos los atributos de emplear y satisfacer las necesidades al ser el titular, pudiendo excluir a tercer ajenos a la propiedad de poder apropiarse o de manera irregular querer inscribir el predio. Empero, JSG ratifica que para que exista el derecho a la propiedad puede oponerse a otros y excluye de su ámbito a todo otro particular, lo cual significa que el bien recae a un solo titular, salvo que hablemos de copropiedad donde se encuentran vario titulares exclusivos, que pueden oponer su derecho a todos los demás, señalar también que la copropiedad es deficiente y que en el reglamento interno establece mecanismos para poder concluir con esta. Además, La exclusividad del derecho de propiedad asegura que el mismo pueda ser usado responsablemente por los titulares, caso contrario el bien no genera dicho incentivo y se ocasionaría su agotamiento.

V.CONCLUSIONES

1. Se concluye que sí existen causas que dificultan el proceso de saneamiento físico legal de los predios urbanos en el Perú, siendo estas las responsables de una demora dentro de la inscripción registral de los predios urbanos, además, la interpretación de los registradores viene a ser distinta a otra y esto precede a una nueva observación, la demora en la calificación una vez presentado el expediente es otra dificultad que se presenta día a día y por consiguiente tiende a aplazarse meses en la inscripción, también, al no existir una correcta actualización de los datos de catastro tanto de Sunarp como de la municipalidad hace que tenga que regularizarse el predio en caso exista superposición o no haya inscrito lo que realmente existe.
2. Asimismo, se concluye que dentro del trabajo de gabinete viene desempeñándose de una manera correcta pero no hay celeridad en la calificación porque los expedientes presentados se demoran. Es cierto que Sunarp cuenta con un equipo de trabajo de profesionales que satisface la necesidad y la capacidad para que estos puedan trabajar en equipo y al ser calificados den una mejor postura de aprobación y corrección del expediente. Sin embargo, al no contratar más profesionales calificados hacen que estos se llenen de carga registral y tendrán que calificarlos de acuerdo con su propio tiempo y avanzar paso a paso.
3. También, se concluye que el informe técnico legal presenta dificultades al momento de armar el expediente porque al utilizar la ley de regularización predial se optará por hacerlo directamente en Sunarp y con soporte de la notaria dando ventaja a la aceleración de la inscripción, obviándose al municipio ya que este dilata los procesos de saneamiento.
4. Se concluye que, sí existe dificultades al momento de realizar el saneamiento físico legal de los predios urbanos privados porque en su mayoría presentan solo la partida registral de años anteriores a como se inscribió, pero no una partida registral actualizada, siendo materia de regularización para un posterior beneficio.

VI. RECOMENDACIONES

Se recomienda realizar un estudio a las instituciones que permita de forma objetiva, saber si cumplen con los requisitos en sus tareas asignadas, buscando soluciones integrales a los problemas detectados. En ese sentido, es necesario fortalecer con el fin de beneficiarse de la especialización, con ello, disminuir la brecha de información con los usuarios que buscan sanear en el corto plazo su predio.

Se debe actualizar el sistema nacional integrado de información catastral, teniendo como referencia que es una herramienta imprescindible para el saneamiento de propiedades que promoverán el dinamismo de la economía en conjunto con la seguridad registral; para ello elaborar un programa de apoyo técnico a las municipalidades y gobiernos regionales, como entes generadores de catastro, en coordinación con las entidades involucradas Sunarp, Cofopri.

Sobre el informe técnico legal, se debe reforzar la institución en el proceso de modernización digital, su ejecución facilitara tanto, la disminución de la carga procesal, como la eficiencia para la atención en los plazos indicados. Poner en marcha proyectos cofinanciados que incluyan preliminarmente un análisis técnico legal de los predios urbanos complejos en sanear.

En cuanto a la inscripción registral se recomienda revisar y modificar la normativa vigente que regula el saneamiento físico legal de predios urbanos, de tal forma que se elaboren procedimientos especializados y eficientes en la rectificación de predios urbanos. Modificar el marco institucional que permita incentivos para incorporar políticas y decisiones eficientes para el Estado. Cambiar el diseño de la etapa de subsanación observación, permitiendo que, si es otro registrador quien evalúe el levantamiento de observaciones, estos puedan en consulta con el anterior registrador continuar y no realizar nueva observación.

REFERENCIAS

- Alcalde, J. (2016). De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce. *Revista chilena del Derecho Privado*, (26), 285-310. <https://www.redalyc.org/pdf/3708/370846775009.pdf>
- Álvarez, P. A. (2016). El saneamiento físico legal en la formalización de la propiedad inmueble en la región Junín, 2013 (tesis de maestría, universidad Hermilio Valdizán, Lima, Perú). <http://repositorio.unheval.edu.pe/handle/UNHEVAL/1963>
- Arias, F. (2014). La credibilidad de los contenidos informativos en internet para los nativos digitales. *Revista Palabra Clave*, 17(3), 875-894. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=64931834012>
- Bustos, V. (2016). Deseo del analista, la transferencia y la interpretación. *Revista de la Psicología desde el Caribe*, 33(1), 97-112. <https://www.redalyc.org/pdf/213/21345152007.pdf>
- Cadena-Iñiguez, P. (2017). Métodos cuantitativos, Métodos cualitativos o su combinación en la investigación: un acercamiento en las ciencias sociales. *Revista Mexicana de Ciencias Agrícolas*, 8(7), 1603-1617. <https://www.redalyc.org/pdf/2631/263153520009.pdf>
- [Espinoza, J. \(2018\). Entre la firma electrónica y la firma digital: aproximaciones sobre sus regulaciones en el Perú. *Revista del Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla AC.* 12\(41\), 241-266. <https://www.redalyc.org/pdf/2932/293258387014.pdf>](https://www.redalyc.org/pdf/2932/293258387014.pdf)
- Código Civil de Perú [C.C].Art.2015. Julio 28 de 1984 (Per.).
- Esquivel, J. C. (2014). El saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y registral. *Gaceta jurídica*, 10-11.
- Faus, M. (2021). *Reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad*. Publicado en agosto del 2021. <https://vlex.es/vid/clases-434792786>
- Fernández, B. U. (2019). Diagnóstico y saneamiento físico legal de los predios afectados por el derecho de la vía de la carretera Ramiro priale y carretera central (Tesis de pregrado, universidad Federico Villarreal, Lima, Perú). <http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/4127>

- Flórez, P. F. (2018). *El saneamiento físico legal de predios urbanos desarrollado por la Dirección Regional de Vivienda y Construcción Cusco y el mejoramiento de las condiciones de vida en el centro poblado de Santa Teresa del distrito del mismo nombre de la provincia de la convención del Departamento del Cusco* (tesis de maestría, universidad cesar vallejo, Trujillo, Perú). <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/33890>
- Fuster, D. (2019) Investigación cualitativa: Método fenomenológico hermenéutico. *Propósitos y Representaciones*, 7(1), 267
http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2307-79992019000100010
- Gabriel-Ortega, J. (2017). Cómo se genera una investigación científica que luego sea motivo de publicación. *Journal of the Selva Andina Research Society*, 8(2), 145-146. <https://www.redalyc.org/pdf/3613/361353711008.pdf>
- Lopardo, A. (2020). Rapidez vs rigor científico. *Acta Bioquímica Clínica Latinoamericana*, 54(4), 381.
<https://www.redalyc.org/journal/535/53564616001/>
- Martin-García, R. (2011). Análisis estratégico de la promoción inmobiliaria en España. *Revista Venezolana de Gerencia*, 16(54), 233-254
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=29018865004>
- Moscoso-Díaz, L. (2018). Aspectos éticos en la investigación cualitativa con los niños. *Revista Latinoamericana de Bioética*, 18(1), 51-68
<https://www.redalyc.org/jatsRepo/1270/127054340004/127054340004.pdf>
- Oglastri, E. (2017). Negociación a la francesa: un enfoque cualitativo. *Cuadernos de la administración*, 30(54), 91-123.
http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0120-35922017000100091&lng=en&nrm=iso&tlng=es
- Perú. Ley 27333 de 2000. Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones. Julio 27 de 2000. D.O. núm. 7342.
- Perú. Resolución 097 de 2013. Por el cual se reglamenta la inscripción de registros de predios de la Sunarp. Mayo 06 del 2013. D.O. núm. 4942.

- Popilio, M. A. (2017). El saneamiento físico legal de predios en el distrito de San Martín de Porres, en el año 2015 (Tesis de pregrado, universidad de Huánuco, Huánuco, Perú).
<http://repositorio.udh.edu.pe/handle/123456789/563>
- Rueda-Zapata, M. (2018). Teoría de dependencia de recursos: premisas y aplicaciones. *Ciencia y sociedad*, 43(1). 75-92.
<https://www.redalyc.org/journal/870/87055001005/html/>
- Salinas-Arreurtta, L. (2018). Reformas constitucionales: Favorecimiento el crecimiento inmobiliario en la Riviera Maya, México. *Síntesis Curricular*, 1-16. <https://www.redalyc.org/journal/461/46158064012/>
- Sánchez, J. (2009). Transmisión de bienes y registro de la propiedad en España. *Revista de Derecho*, (1). 33-64.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=85112614002>
- Silva, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertenencia sin resolver. *Revista Eleuthera*, (20). 135-154
<https://www.redalyc.org/journal/5859/585961632008/585961632008.pdf>
- Troncoso-Amaya, C. (2017). Guía práctica para la recolección de datos cualitativos en investigación de salud. *Revista de la facultad de medicina*, 65(2), 329-332.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=576364367022>
- Ventura, G. B. (2021). *La observación registral y los Recursos registrales*. Publicado en agosto del 2021. <https://www.acaderc.org.ar/wp-content/blogs.dir/55/files/sites/55/2021/08/Laobseregistralrecregistrales.pdf>
- Vergara, J. (2021). Inscripción y cálculo de la materialidad urbana en el caso chileno. *Estudios demográficos y urbanos*, 36(1), 2-3.
<https://www.redalyc.org/journal/312/31265892004/>
- Victoria, M. (2019). La entrevista en profundidad en el ámbito de la gestión pública. *Revista Reflexiones*, 98(1), 1021-1209.
https://www.scielo.sa.cr/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1659-28592019000100075

Zouboulakis, M. (2016). Fundamentación de los derechos de propiedad: clásicos y modernos. *Revista de Economía Institucional*, 18(34), 13-28.
<https://www.redalyc.org/pdf/419/41945855002.pdf>

ANEXOS

Anexo 1. Matriz de categorización

TITULO	PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVO DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE PREDIOS URBANOS EN EL SECTOR PRIVADO	¿Existen causas que dificultan el proceso saneamiento físico legal de predios urbanos en el sector privado?	¿Cuáles son las dificultades en el trabajo de gabinete en el proceso de saneamiento físico legal de predios urbanos en el sector privado?	Reconocer las dificultades que se viene realizando el proceso de saneamiento físico legal de predios urbanos en el sector privado	examinar las dificultades que se viene presentando el trabajo de gabinete del proceso de saneamiento físico legal de predios urbanos en el sector privado	Trabajo de gabinete (Cuba, 2019)	Búsqueda catastral (Ramírez, 2014)
		¿El informe técnico legal nos permite utilizar la vía notarial o municipal en el proceso de saneamiento físico legal de predios urbanos?		cotejar como se viene realizando el informe de diagnóstico técnico legal del proceso de saneamiento físico legal de predios urbanos en el sector privado	Diagnostico técnico legal (Vallejo, 2020)	Situación técnica de los colegiados (Cuba, 2019)
		¿Qué dificultades se observa en la inscripción registral del proceso de saneamiento físico legal de predios urbanos en el sector privado?		Verificar las dificultades que se presentan en la inscripción registral del proceso de saneamiento físico legal de predios urbanos en el sector privado	Inscripción registral (Pizarro, 2014)	Inscripción (Vergara, 2021)

Anexo 2. Guía y transcripción de entrevista.

Indicaciones:

1. Trabaja el instrumento cualitativo (entrevista)
2. Conocer que es una entrevista.
3. Escoger a quienes entrevistar
4. Elaborar la guía de entrevista
5. Revisión
6. Grabar la entrevista
7. Transcribir la entrevista

Concepto de entrevista		
Entrevistados		
Entrevistado1	Entrevistado2	Entrevistado3
Geny Yanac Suarez Abogado Ministerio de Vivienda	Jesús Oswaldo Sánchez Ingeniero Civil Verificador	James Milton Fernández Guevara Abogado Consultor Especialista

Ficha de entrevista

Datos básicos:

Cargo o puesto en que se desempeña	Funcionario
Nombres y apellidos	Geny Yanac Suarez
Código de la entrevista	ABOGADO

Fecha	12-10-2021
Lugar de la entrevista	CORREO ELECTRONICO

Nro.	Categoría	Preguntas de la entrevista
1	TRABAJO DE GABINETE	¿Cuál es su opinión sobre las dificultades que se presentan en la lectura de la verificación de títulos archivados en el saneamiento físico legal de predios urbanos?
2		¿Qué opina sobre la búsqueda catastral que existe en registros públicos?
3	DIAGNOSTICO TECNICO LEGAL	¿Qué opina sobre la existencia de la carga registral en cuánto a la situación legal de predios urbanos?
4		¿Qué opina sobre la situación técnica de los colegiados que se requieren para el saneamiento físico legal de predios urbanos?
5	INSCRIPCION REGISTRAL	A su experiencia ¿Cuáles son las dificultades que impiden el levantamiento de observaciones en el procedimiento de saneamiento Físico Legal de los predios urbanos?
6		En su opinión ¿Qué soluciones se vienen presentando para mejorar el proceso de inscripción registral en el Saneamiento Físico Legal de los predios urbanos?

Entrevistado

Nro	Preguntas de la entrevista	Respuestas
1	¿Cuál es su opinión sobre las dificultades que se presentan en la lectura de la verificación de títulos archivados en el saneamiento físico legal de predios urbanos?	Verificar el título archivado es fundamental por ejemplo en una anotación de demanda por una usucapión, o si el bien se independizo se tiene que investigar la partida matriz porque las cargas y gravámenes de la partida matriz se trasladan de pleno derecho a la partida independizada y en ocasiones el registro no actualizo estas cargas o gravámenes.

2	¿Qué opina sobre la búsqueda catastral que existe en registros públicos?	Es importante destacar que las instituciones generadoras de catastro, llámense municipalidad o direcciones regionales de titulación, tienen que inscribir la realidad física de los predios para evitar superposiciones o tercerizaciones que nos conlleve a procesos judiciales; sin embargo el área de catastro, no contiene información gráfica completa de los predios, por ello la base grafica es deficiente y esto causa perjuicio, porque el informe de catastro es vinculante en el aspecto técnico para el registrador.
3	¿Qué opina sobre la existencia de la carga registral en cuánto a la situación legal de predios urbanos?	La carga registral por parte de los registradores se incrementó en la actual coyuntura, ya que realizan labores remotas y la verificación de planos virtual a diferencia de verificarlos físicamente no hace que esto acelere en su trámite.
4	¿Qué opina sobre la situación técnica de los colegiados que se requieren para el saneamiento físico legal de predios urbanos?	Es importante la colaboración de la parte técnica conformada por los ingenieros, arquitectos y la parte legal, que son los abogados, quienes colaboran en el estudio de títulos, el no realizarlo en su conjunto conlleva a problemas posteriores por lo cual se debe buscar el estudio por ambos colaboradores.
5	A su experiencia ¿Cuáles son las dificultades que impiden el levantamiento de observaciones en el procedimiento de saneamiento Físico Legal de los predios urbanos?	Se puede observar desde quien realiza la subsanación; por su desconocimiento en el plazo de subsanar y el plazo de vencimiento, así como desde el registrador, que observa nuevamente el título rogado, aduciendo otros supuestos no observados en primera oportunidad que tuvo para realizarlo. Entonces acudir a las oficinas de SUNARP en la práctica podremos observar diferentes criterios que los registradores tienen para observar los expedientes que presentan.
6	En su opinión ¿Qué soluciones se vienen presentando para mejorar el proceso de inscripción registral en el Saneamiento Físico Legal de los predios urbanos?	Deben partir estas soluciones, desde una actualización de base gráfica, hasta cambiar la ideología del registrador, que en reiteradas oportunidades opta por observar ante una duda para evitar problema judicial y solo sea administrativo. Asimismo que las modificaciones que se realizan por el pleno sea con el fin de agilizar la subsanación y no de que esta sea compleja para quien ostenta sanear.

Ficha de entrevista

Datos básicos:

Cargo o puesto en que se desempeña	INGENIERO VERIFICADOR
Nombres y apellidos	Jesús Oswaldo Sánchez
Código de la entrevista	INGENIERO
Fecha	12-10-2021
Lugar de la entrevista	CORREO ELECTRONICO

Nro.	Categoría	Preguntas de la entrevista
1	TRABAJO DE GABINETE	¿Cuál es su opinión sobre las dificultades que se presentan en la lectura de la verificación de títulos archivados en el saneamiento físico legal de predios urbanos?
2		¿Qué opina sobre la búsqueda catastral que existe en registros públicos?
3	DIAGNOSTICO TECNICO LEGAL	¿Qué opina sobre la existencia de la carga registral en cuánto a la situación legal de predios urbanos?
4		¿Qué opina sobre la situación técnica de los colegiados que se requieren para el saneamiento físico legal de predios urbanos?
5	INSCRIPCION REGISTRAL	A su experiencia ¿Cuáles son las dificultades que impiden el levantamiento de observaciones en el procedimiento de saneamiento Físico Legal de los predios urbanos?
6		En su opinión ¿Qué soluciones se vienen presentando para mejorar el proceso de inscripción registral en el Saneamiento Físico Legal de los predios urbanos?

Entrevistado

Nro	Preguntas de la entrevista	Respuestas
1	¿Cuál es su opinión sobre las dificultades que se presentan en la	Las dificultades que se presentan para la verificación de los títulos archivados, es yo

	lectura de la verificación de títulos archivados en el saneamiento físico legal de predios urbanos?	siendo ingeniero verificador tengo que solicitar una cita y dar la partida registral o electrónica para que si está en caso sea muy antigua, se tiene que ver en la base de datos de Sunarp y posterior a esta, me hacen ir otro día porque me dan una cita en aproximadamente de 7 a 10 días útiles, y de nuevo tengo que retornar a Sunarp y leer el título archivado, sé que vienen pasándolo a lo digital pero aún no se dan abasto.
2	¿Qué opina sobre la búsqueda catastral que existe en registros públicos?	El catastro en Sunarp yo que trabajo en San Juan de Lurigancho cuando armo distintos expedientes veo que no tiene correlación con lo que existe con la zona catastral que hay en Sunarp con lo que puede existir en la Municipalidad ya que tengo que armar otro expediente para que pueda ser verificado y no exista la superposición porque si no podrían observar lo que presento, en mi opinión Sunarp tiene que fiscalizar y hacer un trazado catastral nuevo y actualizado.
3	¿Qué opina sobre la existencia de la carga registral en cuánto a la situación legal de predios urbanos?	La carga registral en Sunarp hace que los expedientes elaborados y ya presentados demoren más de lo debido, y se entiende porque siempre vemos grandes colas de personas realizando tantos actos en Sunarp para poco personal que estos tienen dispuestos darle celeridad, pero no cumpliendo con lo cometido. Y ahora en pandemia tuvieron más carga, debido que los registradores públicos ya no atendían citas presenciales, todo fue virtual y por eso la demora. Cumplían con su rol de darle publicidad e inscripción registral y atendían las citas virtuales.
4	¿Qué opina sobre la situación técnica de los colegiados que se requieren para el saneamiento físico legal de predios urbanos?	se desempeña de una manera correcta ya que hay colegiados especialistas para los distintos requerimientos y actos de los usuarios que se presentan día a día, además el trabajo de gabinete cumple un rol importante para que se puedan llevar las inscripciones del saneamiento predial de manera útil y sobre todo que se pueda publicar.
5	A su experiencia ¿Cuáles son las dificultades que impiden el	Las dificultades que se presentan en el levantamiento de observaciones es que el mismo título observado en su mayoría es

	levantamiento de observaciones en el procedimiento de saneamiento Físico Legal de los predios urbanos?	calificado por otro registrador público, puede ser que una haya levantado la observación pero el nuevo registrador que está calificando encuentra otra y si se levanta la primera pero se añade otra, a mi parecer una vez observado y está ya sea levantada, el título debe ser inscrito para que así no se pierda tiempo, porque como la Sunarp lo dice , un registrador tiene distinto criterio al otro.
6	En su opinión ¿Qué soluciones se vienen presentando para mejorar el proceso de inscripción registral en el Saneamiento Físico Legal de los predios urbanos?	Pienso que las soluciones que se vienen presentando como campañas que incentivan la buena fe registral, no llegan en su mayoría a las zonas de sector B hacia abajo para su regularización predial, lo que se debería hacer es plantear un programa ya sea radial o televisivo donde tengo más audiencia y comentar lo importante que es el saneamiento y regularización predial.

Ficha de entrevista

Datos básicos:

Cargo o puesto en que se desempeña	
Nombres y apellidos	James Milton Fernández Guevara
Código de la entrevista	ABOGADO
Fecha	12-10-2021
Lugar de la entrevista	CORREO ELECTRONICO

Nro.	Categoría	Preguntas de la entrevista
1	TRABAJO DE GABINETE	¿Cuál es su opinión sobre las dificultades que se presentan en la lectura de la verificación de títulos archivados en el saneamiento físico legal de predios urbanos?
2		¿Qué opina sobre la búsqueda catastral que existe en registros públicos?
3	DIAGNOSTICO TECNICO LEGAL	¿Qué opina sobre la existencia de la carga registral en cuánto a la situación legal de predios urbanos?

4		¿Qué opina sobre la situación técnica de los colegiados que se requieren para el saneamiento físico legal de predios urbanos?
5	INSCRIPCION REGISTRAL	A su experiencia ¿Cuáles son las dificultades que impiden el levantamiento de observaciones en el procedimiento de saneamiento Físico Legal de los predios urbanos?
6		En su opinión ¿Qué soluciones se vienen presentando para mejorar el proceso de inscripción registral en el Saneamiento Físico Legal de los predios urbanos?

Entrevistado

Nro	Preguntas de la entrevista	Respuestas
1	¿Cuál es su opinión sobre las dificultades que se presentan en la lectura de la verificación de títulos archivados en el saneamiento físico legal de predios urbanos?	La dificultad que se viene presentando con la lectura de la verificación de los títulos archivados es en la actualización de la base de datos que Sunarp tiene cada vez que un usuario requiere información para realizar distintos actos jurídicos, si bien es cierto que se viene acompañando de lo digital aún es muy prematuro para que se carguen todos esos archivos de muchos años ya publicitados, con lo que se podría solicitar para lo actual.
2	¿Qué opina sobre la búsqueda catastral que existe en registros públicos?	La base grafica de catastro está en distintas zonas desarrolladas más actualizada comparada con las zonas de los distritos en desarrollo, mi opinión es que si se desea llegar a la regularización de los predios es que tienen que volver a fiscalizar y hacer un nuevo mapeo actualizado del catastro registral.
3	¿Qué opina sobre la existencia de la carga registral en cuánto a la situación legal de predios urbanos?	La carga registral, o en si la carga en todos los procesos ya sean judiciales, civiles, administrativos, va de la mano con la alta necesidad del usuario y con las concurrentes actividades que se realiza. Ahora si hablamos de carga registral podemos precisar que la Sunarp como ente público responsable de inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titulares de las personas, no se da con la capacidad de cumplir con tales actos de manera

		rápida y con mayor celeridad. Y ahora si hablamos de los predios urbanos, como país en desarrollo, la carga es progresión que se verá acompañada con el usuario que lo solicita.
4	¿Qué opina sobre la situación técnica de los colegiados que se requieren para el saneamiento físico legal de predios urbanos?	El trabajo técnico que se realiza en Sunarp es de manera adecuada por así decirlo, ya que se han contratado profesionales competentes para la materia, en el caso del saneamiento predial que es tu tesis, sabes que pasan por distintas revisiones por un equipo de ingenieros o arquitectos colegiados, abogados registrales y otros, para una pasen los filtros este acto pueda ser publicitado.
5	A su experiencia ¿Cuáles son las dificultades que impiden el levantamiento de observaciones en el procedimiento de saneamiento Físico Legal de los predios urbanos?	Las observación registrales se dan por el motivo que no se cumplió con los actos registrales que se requerían para la inscripción, si bien es cierto pasan por muchas barreras algunos actos que de por si son sencillos, Sunarp busca salvaguardar el proceso registral y está en el futuro no comprenda observaciones, ya que me ha sucedido que una vez levantada las observaciones el registrador público se equivoca en la digitalización, y ahora se tiene que volver a rectificar, pagar otra tasa y la responsabilidad no fue del solicitante si no de la misma entidad.
6	En su opinión ¿Qué soluciones se vienen presentando para mejorar el proceso de inscripción registral en el Saneamiento Físico Legal de los predios urbanos?	Las soluciones que se vienen presentando en Sunarp con referencia al saneamiento físico legal son la actualización de las leyes para que las personas interesadas en sanear sus predios puedan acogerse a estas y así inscribir sus construcciones para que pueda ser usado de muchas formas un ejemplo como una garantía hipotecaria.

Anexo 3. Declaración de consentimiento informado

DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación que tiene como objetivo: Reconocer las causas que dificultan el procedimiento físico legal de

saneamiento en predios urbanos, lo cual para ello requerimos de su participación voluntaria como experto en la materia, el mismo que es desarrollado por los estudiantes Alvarado Gonzales Jose Arnaldo y Clemente Rodríguez César Luis, del XII ciclo de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo – Lima Este. Dicha participación consistirá en desarrollar el instrumento de recolección de datos (Entrevista) de tal manera que se anexará la valiosa información en el ámbito jurídico. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres, Especialización, empleándose en el informe de investigación
- La entrevista que se realizara de manera virtual dada la coyuntura actual, mediante el zoom, o cualquier plataforma virtual como Google meet, de acuerdo a su disposición.
- La entrevista será grabada con fines académicos, en cualquier caso, usted podrá interrumpir la grabación
- Siéntase libre de preguntar cualquier inquietud respecto a la investigación, antes o durante el desarrollo de la entrevista.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Entrevistado:



James Milton Fernández Guevara

Abogado

D.N.I. 71750041

DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación que tiene como objetivo: Reconocer las causas que dificultan el procedimiento físico legal de saneamiento en predios urbanos, lo cual para ello requerimos de su participación voluntaria como experto en la materia, el mismo que es desarrollado por los

estudiantes Alvarado Gonzales Jose Arnaldo y Clemente Rodríguez César Luis, del XII ciclo de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo – Lima Este. Dicha participación consistirá en desarrollar el instrumento de recolección de datos (Entrevista) de tal manera que se anexará la valiosa información en el ámbito jurídico. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres, Especialización, empleándose en el informe de investigación
- La entrevista que se realizara de manera virtual dada la coyuntura actual, mediante el zoom, o cualquier plataforma virtual como Google meet, de acuerdo a su disposición.
- La entrevista será grabada con fines académicos, en cualquier caso, usted podrá interrumpir la grabación
- Siéntase libre de preguntar cualquier inquietud respecto a la investigación, antes o durante el desarrollo de la entrevista.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Entrevistado:



JESUS OSWALDO SANCHEZ GARCIA
Ingeniero Civil
Reg. del Colegio de Ingenieros N° 19651

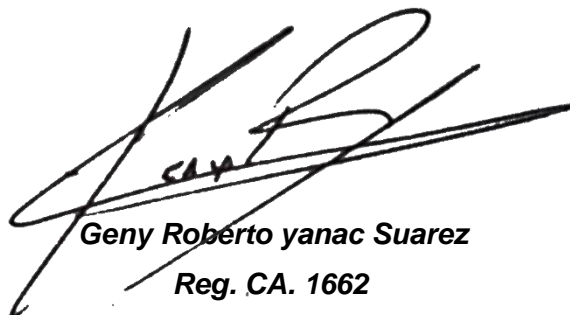
DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación que tiene como objetivo: Reconocer las causas que dificultan el procedimiento físico legal de saneamiento en predios urbanos, para ello requerimos de su participación voluntaria como experto en la materia, el mismo que es desarrollado por, Alvarado Gonzales José y Clemente

Rodríguez Cesar, del XII ciclo de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo – Lima Este. Dicha participación consistirá en desarrollar el instrumento de recolección de datos (Entrevista) de tal manera que se anexará la valiosa información en el ámbito jurídico. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres, Especialización, empleándose en el informe de investigación
- La entrevista que se realizara de manera virtual dada la coyuntura actual, mediante el zoom, o cualquier plataforma virtual como Google met, de acuerdo a su disposición.
- La entrevista será grabada con fines académicos, en cualquier caso, usted podrá interrumpir la grabación
- Siéntase libre de preguntar cualquier inquietud respecto a la investigación, antes o durante el desarrollo de la entrevista.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.



Geny Roberto yanac Suarez
Reg. CA. 1662

