



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

**Informalidad urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la
regularización de edificaciones, en el distrito Lima-2022**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Azañero Ayala, Luis Enrique (orcid.org/0000-0003-0122-704X)

ASESOR:

Dr. José Roberto Barrionuevo Fernández (orcid.org/0000-0001-9679-7015)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de familia, Derechos reales, Contratos y Responsabilidad Civil
Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía (ODS - 17)

LIMA – PERÚ

2022

Dedicatoria:

Dedico la presente investigación a quienes me apoyaron en todo el proceso de mi tesis, a los docentes quienes me guiaron en mis enseñanzas, en mis prácticas, y sobre todo a mis padres que me forjaron a ser mejor cada día, hasta el día de hoy y por siempre.

Agradecimiento:

A mis padres Willy Azañero y América Ayala, por haberme dado la oportunidad de estudiar y hasta el final de mi carrera, a mi madre por ser motor y motivo de mis días y a impulsarme a ser mejor cada día, a mis hermanos por ser compañeros de vida.

Índice de contenidos

Dedicatoria:.....	iii
Agradecimiento:	iv
Índice de contenidos.....	v
Índice de tablas	vi
Resumen	vii
Abstract.....	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	18
3.1. Tipo y diseño de investigación	18
3.2. Categorías, Subcategorías:.....	19
3.3. Escenario de estudio	20
3.4. Participantes y documentos.....	20
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	21
3.6. Procedimiento	24
3.7. Rigor científico	24
3.8. Método de análisis de datos.....	25
3.9. Aspectos éticos.....	26
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	27
V. CONCLUSIONES:.....	39
VI. RECOMENDACIONES	40
REFERENCIAS:	41
ANEXOS	46

Índice de tablas

Tabla 1: Matriz de Categorización	19
Tabla 2: Lista de Participantes de la Investigación	20
Tabla 3: Lista de Documentos	23
Tabla 3: Validadores de la guía de entrevista	25

Resumen

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo analizar de qué manera la informalidad de la propiedad urbana disminuirá con la correcta aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones en el distrito de Lima. En cuanto a la metodología la presente tesis es de tipo básica, con enfoque cualitativo y el método usado fue la Hermenéutica Jurídica. Asimismo, las técnicas que se utilizaron para la recolección de datos, se emplearon el análisis documentario bibliográfico, y la guía de entrevista, debidamente validadas. El resultado demostró que no se evidenció en el extremo del supuesto general, de que las construcciones informales no disminuirían con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones. Se concluyó que la aplicación de la Ley N° 27157 ha funcionado de manera efectiva en sus primeros años, asimismo, ha saneado los títulos de propiedad las cuales contenían vicios o errores afectando el derecho de la propiedad de sus propietario, sin embargo, mediante su ampliación de la Ley N° 30830, actualmente esta ley ya no cumpliría las mismas expectativas que sus inicios, ya que se estaría regularizando edificaciones informales y/o clandestinas, no obstante, se determinó que el procedimiento de titulación es eficaz y está vigente.

Palabras clave: Saneamiento físico de la propiedad, regularización de edificación, informalidad urbana, autoconstrucción, derecho de propiedad.

Abstract

The objective of this research work is to analyze how the informality of urban property will decrease with the correct application of Law No. 27157 on regularization of buildings in the district of Lima. Regarding the methodology, this thesis is of a basic type, with a qualitative approach and the method used was Legal Hermeneutics. Likewise, the techniques that were used for data collection, the bibliographic documentary analysis, and the interview guide were used, duly validated. The result showed that it was not evidenced at the end of the general assumption, that informal constructions would not decrease with the application of Law No. 27157 on regularization of buildings. It was concluded that the application of Law No. 27157 has worked effectively in its early years, likewise, it has cleansed the property titles which contained defects or errors affecting the property rights of their owners, however, through their extension of Law No. 30830, currently this law would no longer meet the same expectations as its beginnings, since it would be regularizing informal and/or clandestine buildings, however, it was determined that the titling procedure is effective and is in force.

Keywords: physical sanitation of the property, building regularization, urban informality, self-construction, property rights.

I. INTRODUCCIÓN

Las personas necesitan diversos bienes para satisfacer sus necesidades, entre estos tipos de bienes, se encuentran los bienes inmuebles la cual se ejerce jurídicamente mediante los derechos reales. El derecho real es una posición o situación jurídica que protege directamente los diversos usos de las cosas o de la propiedad, donde las personas pueden disfrutar, usar y disponer de estos.

En América Latina, hubo una mayor producción de ciudades informales, la reestructuración global comenzó en la década de 1970 y la urbanización y el incremento de la población se ha acelerado en muchas partes del mundo. Las ciudades carecen de la infraestructura urbana con elementos o servicios básicos para la vida humana y las capacidades técnicas y/o políticas necesarias para hacerle frente a un ordenamiento urbano ordenado, ya que estas políticas son muy pocas por parte de los países.

En Perú, no existe una ley general del suelo urbano o un sistema uniformizado de leyes que examine distintas cuestiones jurídicas relacionadas con el urbanismo. Por otro lado, la normativa vigente en esta materia es bastante dispersa y limitada a la hora de regular distintos procedimientos sobre el saneamiento físico legal y técnico de la propiedad.

En cuanto a la problemática, se observó que la informalidad de la propiedad urbana es la transgresión de las leyes urbanísticas, debido a que se realizan autoconstrucciones informales sin autorización o permisos municipales, la falta de reconocimiento legal de estas edificaciones o construcciones y la ausencia de su inscripción ante los registros públicos, asimismo, es parte de esta informalidad los vicios que contienen los títulos de propiedad y la falta de estos mismos, generando inseguridad jurídica para los mismos propietarios y debilitando el tráfico jurídico patrimonial al no tener un título registrado.

Asimismo, como causa tenemos el desconocimiento de los procedimientos regulatorios sobre el saneamiento físico legal de la propiedad que aporta la ley N° 27157 y otras normativas urbanísticas, por parte de las instituciones públicas y privadas, asimismo, el actuar del propietario al ejecutar construcciones

irregulares o realizando ampliaciones o remodelaciones en las propiedades sin los permisos municipales técnicos urbanísticos.

La consecuencia más trascendental es la inseguridad jurídica que se genera al no sanear dichos títulos de propiedad y las construcciones irregulares, asimismo, las propiedades no pueden ser utilizadas como garantía para acceso al crédito, hogares sin servicios básicos, el valor de la vivienda por debajo del precio de mercado, la desigualdad de las personas que viven en condiciones precarias.

Debido a estas consideraciones, se procedió a formular el siguiente problema general ¿De qué forma la Informalidad de la propiedad Urbana podría disminuir con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022?

Teniendo como primer problema específico ¿De qué forma los vicios y errores en los títulos de propiedad se podría regularizar con el procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022?

Asimismo, el segundo problema específico es ¿De qué manera las construcciones informales realizadas sin licencias o permisos urbanísticos, podrían regularizarse con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fabrica que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022?

El presente informe de investigación se justificó teóricamente, en la medida que, a partir de la interpretación del material analizado como artículos científicos, tesis, resoluciones, jurisprudencia, se busca expandir los conocimientos y aportar herramientas argumentativas en lo concerniente al procedimiento de regularización de edificaciones y el saneamiento de titulación de la propiedad inmueble. Asimismo, la justificación práctica o social fue conocer y reflexionar sobre la aplicación de los procedimientos regulatorios urbanos, que otorga la Ley N° 27157. Y en cuanto a la justificación metodológica comprendió las preguntas formuladas contenida en la guía de la entrevista que servirán como insumos para futuras investigaciones académicas relacionado al tema.

Por estas razones, se planteó como objetivo general, analizar de qué manera la Informalidad de la propiedad urbana disminuirá con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022.

Así tenemos, como primer objetivo específico, analizar de qué manera los vicios y errores en los títulos de propiedad se podría regularizar con el procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

Como segundo objetivo específico, analizar de qué manera las construcciones informales realizadas sin licencias o permisos urbanísticos, podrían regularizarse con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fábrica que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

Se consideró como supuesto general que, la Informalidad de la propiedad urbana disminuiría con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022, aplicando los procedimientos de saneamiento físico legal de la propiedad que trae esta ley, las cuales son el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica ante las autoconstrucciones irregulares y el procedimiento de saneamiento de titulación ante la falta de titulación de los propietarios.

Como primer supuesto específico se propuso que, los vicios y errores en los títulos de propiedad se regularizaría con la aplicación del procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022, en aplicación de los artículos 21 y 22, mediante la prescripción adquisitiva de dominio, inmatriculación y títulos supletorios de predios.

Segundo supuesto específico, se estableció que, las autoconstrucciones informales se regularizarían con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fábrica, esto es el reconocimiento legal e inscripción de edificación, que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022, en aplicación del artículo 3 de la citada ley, mediante la declaratoria de fábrica en edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre del 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción.

II. MARCO TEÓRICO

Iniciamos analizando y describiendo los antecedentes sobre el tema de investigación, la cual se encuentran contenidas en artículos científicos indexadas y tesis de postgrado, tanto a nivel nacional e internacional. Se ha empleado el uso de base de datos como REDALYC, DIALNET, LATINDEX y Alicia CONCYTEC por las tesis y artículos académicos que brindan estas plataformas digitales.

Guevara (2017), en su tesis para optar el Grado Académico de Magíster en Derecho, titulada: “Regularización de la declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes. Una mirada a la realidad de Lima Metropolitana”. Objetivo: Fue Identificar y describir los factores que dificultan la declaratoria de fábricas de construcción ilegal por parte de los propietarios en los pueblos jóvenes y AA.HH. (Pág. 10). Metodología: empírico jurídico social, el nivel que se uso fue descriptivo y explicativo. El diseño de investigación fue no experimental y transversal (Pág. 67). Conclusión: La autoconstrucción es el camino elegido por los habitantes de los sectores económicos con menos recursos para lograr su deseo de tener una vivienda en propiedad; sin embargo, tal opción está asociada con peligros potenciales, ya que la construcción sin asesoramiento profesional hace que las casas construidas no sean adecuadas para ello, siendo totalmente inseguro e insuficiente para los que viven en él (Pág. 77).

Enciso (2019), en su tesis para conseguir el título de Abogada, titulada: “La declaratoria de fábrica y el saneamiento físico legal en las edificaciones de los predios urbanos del distrito de Villa el Salvador”. Objetivo: Fue determinar las principales causas de la falta de saneamiento en el registro predial urbano y cuál fue el tratamiento que hace viable la inscripción de las nuevas edificaciones o ampliaciones realizadas ante la SUNARP (Pág. 54). Metodología: tuvo un paradigma positivista, por tratarse de un problema social-nacional, de una comunidad con un enfoque cuantitativo. (Pág. 49). Conclusión: se determinó que existen causales para que los propietarios no realicen el procedimiento de la declaratoria de fábrica y saneamiento físico legal, en los predios urbanos de Villa El Salvador (Pág. 69).

Gonzales (2019), la cual fue su tesis para optar el grado académico de Maestro en Gestión Pública, titulada: “Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018”. Objetivo: Fue determinar la relación entre la Gestión de Regularización de Edificaciones y el Desarrollo Urbano en el distrito de La Molina, 2018 (Pág. 41). Metodología: fue una investigación básica y sustantiva con un diseño cuantitativo, de diseño no experimental y de tipo transversal y de nivel correlacional (Pág. 44). Conclusión: Existe la correlación entre las variables gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018. Si existe relación significativa entre la gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018 (Pág. 76).

Jiménez (2020), en su tesis para obtener el título de Abogado, titulada: “Las licencias de edificación y las construcciones informales en la zona del quinto territorio en Villa el Salvador 2020”. Objetivo: Fue determinar la relación que existe entre las Licencias de Edificación y las construcciones informales en la zona del Quinto Territorio en Villa El Salvador 2020 (Pág. 17). Metodología: enfoque cuantitativo, la cual se determinó la correlación entre las variables, de tipo básica y pura, con un diseño no experimental, nivel de la investigación es exploratorio, descriptivo, correlacional (Pág. 84). Conclusión: Se constató que la gran mayoría de los vecinos, a pesar de conocer la normativa de la ciudad, no mostró voluntad de adaptarse al desarrollo del entorno urbano y la ordenación del territorio, lo que implica la obtención de permisos de construcción (Pág. 117).

Hernández (2020) y su tesis para optar el título profesional de Abogado, titulada: “Impacto de la regularización de la construcción informal en el Distrito San Martín de Porres durante el periodo 2015-2018”. Objetivo: se analizó el Impacto de las Normas de Construcción Informal en el Distrito de San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018 (Pág. 23). Metodología: fue de enfoque cualitativo y tuvo como métodos inductivo - deductivo (Pág. 51). Conclusión: Los estándares de ingeniería poco realistas, los requisitos menos flexibles y estrictos, los largos procesos de obtención de permisos, las disposiciones de contratos formales y los mecanismos ineficaces para abordar las realidades que aquejan a nuestra sociedad han creado un entorno propicio para la construcción informal.

No todos los propietarios tienen los recursos legales, financieros y de otro tipo necesarios para regularizar su propiedad. (Pág. 80).

Quispe y Tejada (2021), en su tesis para obtener el título profesional de Abogado, titulada: “Análisis de la Ley 27157 Ley de Regularización de Edificaciones y la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales”. Objetivo: fue analizar el ingreso de la Ley N° 27157 sobre la construcción informal en las declaraciones de fábrica (Pág. 8). Metodología: tuvo un enfoque cualitativo, de carácter básico, la investigación se basa en los principios de la construcción de teorías y su propósito es proporcionar el conocimiento necesario sobre una situación desconocida (Pág. 32). Conclusión: Las respuestas de los entrevistados concluyeron que la Ley 27157 afecta la declaración de fábrica de las construcciones informales, ya que se realizaron sin los permisos correspondientes, cuyo reconocimiento legal se busca registrando las declaraciones de fábrica, legalizándolas de acuerdo con la ley correspondiente.

Los estudios previos más importantes que han inspirado la realización de esta investigación, a nivel internacional. Así tenemos a Ceballos (2016), en su tesis para optar al título de Maestría, titulada: “Efectos de la formalización de la propiedad de la tierra en el desarrollo rural: El caso de Leiva, Nariño”. Tuvo como objetivo analizar el alcance de la formalización y su impacto en el desarrollo rural desde un punto de vista institucional y comunitario, analizando los resultados según el contexto geográfico, metodologías y criterios de desarrollo rural (Pág. 11). Metodología: fue una investigación cualitativa donde se incorporó elementos de etnografía institucional, hermenéutica y estudio de caso (Pág. 12). Conclusión: La formalización de las propiedades rurales cumple con las expectativas del sistema, pero no con las expectativas de los residentes rurales que se benefician de él. Actualmente, la formalización enfrenta numerosos desafíos, especialmente en términos de burocratización y estancamiento administrativo en las zonas rurales, lo que aumenta el tiempo y el costo del proceso (Pág. 108).

Chanampa y Lorda (2019), en su artículo titulado: “Asentamientos informales y regularización urbana. La producción de territorialidades en tensión”. Objetivo: Fue analizar y reflexionar sobre los procesos de transformación de la propiedad urbana en los asentamientos informales (AA.HH.) de Comodoro Rivadavia (Chubut, Argentina), que surgió como parte de una intervención estatal en la normalización urbana (Pág. 4). Conclusión: Distintas concepciones teóricas del campo geográfico pueden inicialmente reflejar y contribuir a construcciones analíticas sobre la desigualdad socioespacial y la dificultad de adquirir tierra para vivir (Pág. 9).

Vergara (2021), en su artículo titulado: “El orden material. Inscripción y cálculo de la materialidad urbana en el caso chileno”. Objetivo: fue analizar el desempeño relativo de dos herramientas públicas utilizadas para registrar datos de nuevas construcciones en Chile (Pág. 1). Metodología: se realizó mediante la comparación de las poblaciones técnicas y materiales medidas en cada instrumento y de las métricas utilizadas para ello (encuestas), (Pág. 5). Conclusión: Estas herramientas muestran que las diferentes formas en que las comunidades de práctica abordan la relación entre la sociedad y la materia interactúan entre sí, lo que permite no solo la colaboración entre sus miembros, sino también la creación de arreglos de práctica ad hoc en los límites, sociales y materiales (Pág. 30).

Ons (2021), en su artículo titulado: “Asentamientos informales y grandes proyectos urbanos en la Ciudad de Buenos Aires: el caso de la Villa 31”. Objetivo: se analizó el programa de renovación de la villa 31, como parte de la regeneración de las áreas circundantes, teniendo en cuenta de manera integral la dinámica urbana (Pág. 12). Metodología fue de investigación cualitativa, con instrumento de análisis documental y de diseño teoría fundamental. Conclusión: necesidad de renovar y reestructurar un área central de potencial alto valor, así como las condiciones de la coyuntura política local y las tendencias urbanísticas a nivel regional, han motivado nuevas acciones de renovación legal gubernamental (Pág. 25).

Ramírez (2021), en su artículo titulado: “Los loteos populares en el Gran Buenos Aires: un análisis de su conformación y cambios sociodemográficos

recientes (1991-2010) en el municipio de Quilmes”. Objetivo: fue analizar la creación de los barrios a causa de los loteos informales en la municipalidad de Quilmes – Argentina (Pág. 3). Metodología: enfoque cuantitativo por medio de la revisión de planos históricos de subdivisión de tierras y de datos de los últimos tres censos nacionales de población, hogares y vivienda de Argentina (Pág. 3). Conclusión: Gran parte de su espacio residencial es resultado de la producción de suelo urbano comercializado en sectores trabajadores entre los años 50 y 80 del siglo 20

Habiéndose abarcado -con creces- los antecedentes y estudios apriorísticos, pasaremos al enfoque teórico, un pasaje donde nos emprenderemos un vasto análisis a las explicaciones conceptuales diseminadas por los autores e investigadores en el manejo del tema.

Iniciamos con la primera categoría de estudio, la informalidad urbana; previamente a su tratamiento resulta imperioso -para discernir de manera ordenada el tema sub examine- la cual es abordar la figura de las edificaciones informales en Lima, la importancia de conceptualizarlo parte principalmente en que la informalidad urbana no habría de ser sin la existencia de esta figura (edificaciones informales), es decir, se produce la informalidad, a causa de que existe irregularidad edificatoria, sus efectos crean y desarrollan la problemática citada como la categoría uno.

Ahora bien, respecto a la propiedad informal, las personas necesitan un espacio de vida para el desarrollo de sus diversas actividades, sobre todo el alojamiento, entonces el ordenamiento jurídico puede incluir sus objetivos básicos para garantizar una calidad de vida mínima a las personas respecto de su espacio de vida o actividades laborales y materiales. El gobierno es responsable de orientar el uso de la superficie de la tierra para lograr sus objetivos de garantizar una vida sana, cómoda, segura y sostenible. Para lograr los objetivos anteriores, debe utilizar herramientas de gestión estándar. Todo ello se realiza en el marco de lineamientos o directrices técnicas elaboradas por la ciencia urbanística (arquitectos, ingenieros, abogados, economistas, etc.), pero siempre respetando la legitimidad y superioridad de los derechos fundamentales.

Al respecto, Ortiz (2017), conceptualiza que la urbanización informal aparece y se manifiesta como una vulneración de todo el proceso urbanístico formal, una vulneración de las normas de urbanismo, la habilitación urbana, la construcción no autorizada, el irrespeto al orden urbano, la ocupación de los espacios públicos privados, etc. (Pág. 138). La informalidad urbana es un fenómeno de mayor trascendencia y es omnipresente en todas las ciudades del Perú (Pág. 137). La informalidad urbana es más compleja de lo que parece, esta problemática trasciende los niveles de gobiernos, desde local hasta regional. El autor termina por señalar que en el Perú existe la teoría del trípode informal urbano, en cuanto a la informalidad urbana, indica que son tres pilares principales que conforman este trípode: las posesiones informales, predios tugurizados e irregularidad de edificaciones (Pág.138).

López (2016), la informalidad de una ciudad, ya sea rural o urbana, se define por las condiciones legales generalmente establecidas y los procesos de construcción, uso y conversión del suelo que se dan en ella misma, es un proceso de incumplimiento de los derechos territoriales (Pág. 5). El autor indica que la palabra informal se aborda desde varias aristas, como informalidad política, económica, social, cultural y urbana, el concepto de la informalidad según varios autores tiene su inicio fundamentalmente desde la economía, en el año 1972 (...). Hay varias maneras de abordar la informalidad (Pág. 3). Grandes grupos de población ocupan ilegalmente áreas urbanas, un proceso que tiende a continuar más en ciudades con altos índices de pobreza (Pág. 7).

Migueltorena (2017), cuando nos referimos específicamente a los asentamientos informales, son aquellos que no tienen identificación, ni títulos de propiedad, y entre ellos vemos los barrios mixtos (donde hay muchos problemas de dominación y desorganización urbana), villas, asentamientos, áreas residenciales fabricadas por el Estado improvisadamente, entre otros (Pág. 11). El autor definió que el término urbanización informal se asocia a todas las formas de producción de suelo urbano que generan algunos problemas legales o desacuerdos con las normas, independientemente de los actores sociales que los resuelvan (Pág. 13).

Acudimos también a la literatura inglesa Meléndez (2019), al igual que los autores anteriores, refuerza la teoría de que la presencia de barrios marginales encuentra sus causas principalmente en la urbanización acelerada, el urbanismo elitista, la migración rural-urbana masiva, la falta de asequibilidad del suelo, las instituciones gubernamentales, discriminación marcos legales. El autor contextualiza que la etapa de industrialización de los dos últimos siglos llevó a las ciudades a absorber una mirada obrera sin una planificación urbana para su inclusión (Pág. 2).

En Perú tenemos a Lizárraga (2019), sostuvo que en América Latina el problema (informalidad urbana) se examina desde la teoría del dualismo estructural, que sostiene que la coexistencia en un país subdesarrollado de una sociedad moderna (establecida en las ciudades) y un asociacionismo tradicional (representado por las áreas rurales). El segundo grupo sirve como población de expulsiones sociales mientras que el primer grupo son los destinatarios a donde llegan los segundos. Se ha planteado que debido al proceso de desarrollo capitalista y al crecimiento urbano descontrolado y acelerado por la alta natalidad y sobre todo por la migración del campo a la ciudad, no hay suficientes empleos ni soluciones habitacionales adecuadas (Pág. 5)

Banks, N., et al. (2020), indicaron que, la informalidad a menudo se presenta en dicotomías muy criticadas: por un lado, vista como un problema realidad no reglamentada y no planificada que debe ser abordada a través de la regulación, por el otro como celebración de la tenacidad de los grupos marginados que existen en medio de situaciones sociales, económicas, políticas y exclusión geográfica (Pág. 1).

Por último, tenemos a Campos (2019), su teoría de la invasión de las migraciones, el autor indicó que el origen de la informalidad de la propiedad radica en el objetivo y la búsqueda de desarrollo humano, la falta de trabajo en el campo y la esperanza de lograr mejores condiciones de vida, donde obligaron a nuestros hermanos a migrar a las capitales, donde muchas veces a los alrededores de la ciudad obtienen un pedazo de tierra ilegal.

Las expectativas de desarrollo deseado, el subempleo y la imposibilidad de obtener una vivienda, invaden los espacios públicos urbanos, predios y construyen sus viviendas en zonas de riesgo, cerros, costas, vías fluviales, convirtiéndose en propietario no oficial (Pág. 8)

En relación con la primera sub categoría, tenemos a Guevara (2016), que los títulos de propiedad las cuales no se encuentran saneados, son vulnerables a estafas, suplantaciones, e incertidumbre jurídica hacia los propietarios, así mismo el autor, desarrolló en su artículo un estudio de caso, la misma propiedad se vende dos veces por diferentes promotores, o con un título incorrecto o incompleto. Han pasado muchos años antes de que el propietario sea dueño de la propiedad, solamente siendo posesionario (Pág. 5).

Calderón (2019), El Decreto Ley N° 803, reforzó la idea de la propiedad como el mayor valor de las personas con un nivel de economía baja: “La propiedad constituye la mayor parte de la riqueza del pueblo peruano, que tiene menos recursos, pero aún no puede ser utilizada en el mercado legal porque carece de un título de propiedad registrado que le da valor de cambio en el tráfico jurídico patrimonial”. Entonces como resultado de este proceso caótico y especulativo (falta de titulación), miles de hectáreas de suelo de expansión se dividen en años, especialmente fuera de la urbanización estructurada, independientemente de la demanda de vivienda urbana. Por lo tanto, se genera una ciudad informal por problemas de títulos (Pág. 5).

Asimismo, Torres y Ruiz (2019), resaltaron que una característica común de los asentamientos humanos es el desajuste entre los datos de títulos proporcionados por COFOPRI y la duración de la titularidad. En los asentamientos humanos informales se observa que casi todos enfrentan el problema del comercio de tierras debido a la falta de propiedad y certificados de propiedad o posesión por parte de los propietarios. Debido a esta situación, aumenta la inseguridad para los que pretendan ser propietarios, pues los traficantes de terrenos incluso están armados y tienen una actitud muy hostil. En este sentido, se comprueba que el nivel de riesgo asociado a la propiedad urbana con problemas en la titularidad dominial, es alto en comparación con las propiedades formalizadas (Pág. 14).

Campos (2019), las políticas de formalización de los títulos de propiedad mejoran a que las propiedades tengan un valor agregado y brindan seguridad a los propietarios, lo que lleva a cambios y excedentes culturales significativos urbanos, que en parte ayudan a los propietarios a promover un mercado inmobiliario formal y consolidar los valores de mercado en los barrios populares (Pág. 6).

Clichevsky (2017), en Perú, la vivienda registrada es una garantía para acceder un préstamo de una institución financiera, esto es mediante la hipoteca, la cual constituye una garantía real. Sin embargo, la opinión generalizada de las familias es que un crédito hipotecario es algo demasiado riesgoso de asumir, debido al gran valor que le otorgan a la vivienda (Pág. 10).

Ahora bien, en cuanto a la subcategoría, la autoconstrucción, sobre el particular tenemos a Mosso (2017), el autor señaló que las casas autoconstruidas tienen un valor de uso adecuado para su producción (individuos o familias), sirven en el mercado para comprar y vender, cuestión de valor de cambio (circulación comercial), la realidad del proceso productivo tiene como finalidad potenciar la inversión de capital informal (Pág. 18).

Massidda (2018), mencionó que la autoconstrucción de viviendas en terrenos urbanos consolidados se convirtió en una forma importante de vivienda para la clase trabajadora durante el siglo XX, es por esto que se da el rápido crecimiento urbano. Al mismo tiempo, las urbanizaciones son controvertidas porque exponen a los residentes a vulnerabilidades infraestructurales y benefician principalmente a los especuladores inmobiliarios a expensas de los esfuerzos colectivos populares y/o del presupuesto de la ciudad (Pág. 9).

Villamón (2019), mencionó que estas poblaciones serían luego reforzadas por la autoconstrucción, en un proceso que se estima demorará un promedio de quince años por vivienda. Sin asesoramiento técnico, los ingenieros y arquitectos no forman parte del proceso de construcción de viviendas, inevitablemente pasan por alto las normas de construcción y zonificación.

Por otro lado, tenemos a García y Modenés (2021), indicaron que la vivienda autoconstruida es la informalidad de viviendas progresivas, entendida como un proceso de construcción que evoluciona en el tiempo y cuya estructura cambia y varía pero que se encuentran al margen de la ley (Pág. 4). Esta forma de producción de vivienda está íntimamente relacionada con el ciclo de vida de los hogares y sus integrantes, lo que determina la necesidad de espacio y su uso, así como las oportunidades de inversión en el proceso de construcción, entiéndase, evadiendo el costo y tiempo que requiere cualquier otra construcción de acorde a las leyes urbanísticas.

Por último, Alabi, et al. (2021), señalaron que es probable que los habitantes, en Ibadán (Nigeria), o en países en desarrollo sin tener la seguridad de su propiedad (sin títulos de propiedad) son desalojados por la fuerza del gobierno sin compensación alguna. Además, se afirmó que estas personas que no tienen derecho de propiedad o título de propiedad en perfecto estado, no tienen posibilidad alguna de obtener créditos habitacionales para desarrollar sus construcciones de viviendas (Pág. 2)

Desarrollamos la segunda categoría, sobre la regularización de edificaciones; así tenemos a Campos (2019), el autor mencionó que existe la Ley N° 28687 sobre regularización de propiedad urbana, esta es una ley de desarrollo y complementariedad para la formalización de la propiedad informal, el acceso a la tierra y la prestación de los servicios básicos, prevé la formalización de la propiedad informal, los centros urbanos informales y la urbanización popular, y Municipios directamente dependientes de la provincia, dentro de la circunscripción en que asumen la competencia de la autoridad correspondiente.

Ahora bien, el objeto de la presente investigación es con el fin de demostrar y reflexionar sobre los procedimientos regulatorios que brinda la ley N° 27157 sobre procedimientos regulatorios de edificaciones, empezamos con el reglamento que es el Decreto Supremo N° 035-2006-VIV, que define en su artículo 4 lo siguiente:

Artículo 4.- Regularización: Es el procedimiento para el reconocimiento legal y registro de edificaciones existentes en fincas urbanas, terrenos con proyectos urbanísticos aprobados y fincas ubicadas en áreas urbanas. La ley enfatiza que el proceso de formalización incluye el proceso de preparación y registro, así como el registro de reglamentos, juntas de propietarios y la independencia de viviendas unipersonales.

Castillo (2019), sobre los planes de desarrollo urbano sostenible se configuraron como herramientas técnicas y administrativas que predicen, dirigen, aseguran, promueven y regulan combinaciones equilibradas de los componentes del desarrollo urbano sostenible en ciudades urbanas o nuevas. Deben entenderse como un proceso técnico, social y político. Así también mencionó el autor que una ciudad sostenible es aquella que se integra funcional y económicamente al territorio de influencia y competitividad para atraer inversiones y producir bienes y servicios; es ordenada y eficiente, urbana y culturalmente atractiva, y saludable a través de una adecuada gestión ambiental y gestión del riesgo de desastres (Pág. 9).

En el caso internacional tenemos a Ángeles y Kwak (2021), mencionaron que hubo crisis económicas en las décadas de 1890 y 1930 trajeron más gente pobre desde las provincias hacia la capital, una convergencia de personas que solo aumentó en número a través de los esfuerzos de renovación urbana de la ciudad en las décadas de 1950 y 1960.

Meléndez (2019), el autor abordó un plan internacional que contrarrestaría la informalidad urbana frente a los barrios informales, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), este objetivo abordó un plan mundial, renovado diecisiete objetivos de desarrollo para seguir avanzando en la lucha contra la pobreza. El desafío de los barrios marginales también se reflejó en la Declaración de los ODS, esta vez en los Objetivos 11 y 162. La continua presencia del problema de los barrios marginales en la agenda de desarrollo indica la importancia que se le otorga a nivel mundial a la erradicación de la pobreza urbana, es importante contar con un plan de contingencia (Pág. 2).

Navarro y Burlani (2021), indicaron que la Unión Federal de Brasil puede, a través de las competencias constitucionales del país instituir directrices para el saneamiento básico de la propiedad urbana, considerando el desarrollo urbano: art. 21 dice que la Unión es responsable de establecer lineamientos para el desarrollo urbano, incluyendo vivienda, saneamiento básico y transporte urbano (Pág. 7). Sin embargo, al emitir normas sobre el saneamiento físico legal de la propiedad, provoca una superposición evidente de normas a veces contradictorias y antinomias en materia urbanística.

Calderón (2019), sobre el saneamiento de titulación, tenemos al D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, mencionó lo siguiente; la titulación es el procedimiento para obtener la acreditación o reconocimiento de un título donde se encuentra el derecho de propiedad, sobre el que se pretendió reconocer la edificación, a fin de que sea apto para el acceso catastral. Comprende los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios y la primera inscripción de dominio.

En 1996, se diseñaron políticas de regulación de la tenencia de la tierra para fomentar el uso de los derechos de propiedad. La informalidad parte del supuesto de que resulta del peso de leyes formales que crean trabas procesales a los pobres y les imposibilitan aprovechar el valor de su propiedad, esto la burocracia del estado.

La titulación consolidó los mercados inmobiliarios formales y generó el pago de los impuestos prediales que aumentaron la recaudación de los gobiernos locales (Pág. 11).

Ahora bien, Hernández (2022), mencionaron sobre el contenido y su alcance del derecho de propiedad, es una cuestión de relevancia jurídica y madurez social para con el resto, porque la propiedad en si tiene muchas implicaciones económicas. Por ejemplo, si el propietario no está involucrado en el negocio jurídico (compraventa, donación, arrendamiento) y este se lleva a cabo en una propiedad que parece estar limpiar sin tener cargas y gravámenes, o si los límites son inexactos o están sujetos a litigios, pues indudablemente este acto nos llevara en un grave daño económico (Pág. 7).

En relación con la segunda sub categoría que es el reconocimiento formal y su inscripción de edificación, así tenemos al D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, mencionó que la declaración de fábrica es un reconocimiento legal establecido en la ley N° 27157, trata sobre la existencia de cualquier tipo de trabajo urbano construido, sujeto su reglamento que es el Decreto Supremo N° 035-2006. VIV.

Campos (2019), la Administración Nacional de Registros Públicos - SUNARP, en materia de registro de la propiedad, mantiene diagramas matriciales y perimetrales de los inmuebles registrados y de los titulares de derechos de propiedad registrados y sus respectivos elementos registrales, incluyendo en el proyecto catastral o Unidad Territorial (UT) y la Oficina Catastral como cuerpo responsable del registro de hojas catastrales y/o planos de títulos almacenados, manteniendo las matrices correspondientes para las tareas que seas necesario.

Al respecto señaló Fuentes y Menéndez (2020), sobre la teoría de la vulnerabilidad social, se vincula con otras nociones expresadas como fragilidad e impotencia frente a cambios de origen ambiental, por ejemplo, la debilidad interior del individuo frente a escenarios cambiantes, debilidad para aprovechar oportunidades, inseguridad perpetua, bajos niveles de felicidad y deterioro de las condiciones que permitan una vida plena y saludable (Pág. 6).

Por último, Manrique (2021), en el caso de la aplicación de las disposiciones legales a los actos, esto se consideró como "la confirmación del acto en virtud de la corrección de la irregularidad que lo ha afectado" o como el "procedimiento para regular un acto inusual en términos de legalidad, para proteger sus efectos". Por ejemplo, la regulación de los actos administrativos en el derecho francés forma parte de un conjunto de facultades reservadas a los jueces.

Finalmente, para complementar y enriquecer a cabalidad el conocimiento dispensando en los anteriores apartados de la investigación, se elaboró un glosario de términos con el fin de precisar aquellos conceptos que no se han llegado a comprender o de alguna manera han creado cierta confusión: Saneamiento físico legal de la propiedad: es un procedimiento administrativo

encaminado a lograr la concordancia entre la realidad física y jurídica del inmueble, terreno o edificio construido, donde se realizará la ampliación, mejora o demolición. Declaratoria de fábrica: el manifiesto de fábrica es la inscripción de una obra de construcción en el registro de la propiedad respectivo, en el que se hacen constar las características y condiciones técnicas de la construcción. Independización: la independencia implica dividir el espacio total de una casa en espacios separados para cada ocupante, lo que crea un elemento de registro único para cada propiedad (principio de especialidad), autoconstrucción informal, esta es una forma de construcción hecha por inversión directa en el trabajo de las personas usuarias de la vivienda.

Ahora bien, es menester señalar las principales normativas en relación al tema investigado: Art. 195 y 70 de la Constitución Política del Perú, artículos 954 - 957 del Código Civil, Ley N° 27157 y su TUO D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, Ley N° 29090 y su TUO D.S. N° 006-2017-VIVIENDA y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, Ley N° 28687 Formalización de la Propiedad Informa. Así mismo, tenemos la L.O.M. N° 27972, que desarrolla y tiene competencia en el desarrollo urbano distrital y provincial, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, Ley N° 31313; la Ley General de Expropiaciones N° 27117, R.N.E. y su D.S. N° 011-2006-VIVIENDA y el RATDU D.S. N° 022-2016-VIVIENDA.

Por último y no menos importante la Ley N° 29415 y la Ley N° 31145. En cuanto a los organismos que se encargan de aplicar estas políticas públicas urbanas en cuanto al S.F.L. de la propiedad, tenemos como ente rector jerárquicamente el MVCS, COFOPRI, SBN, Municipalidad Provincial y Distrital, Ministerio de Cultura y Riego, las áreas de catastros urbanos de las instituciones antes mencionadas y las demás Instituciones Públicas y Privadas que tengan el ámbito de su competencia.

III. METODOLOGÍA

La investigación se orientó hacia un enfoque cualitativo, ya que buscó analizar, definir y explicar el fenómeno de la informalidad de la propiedad urbana y los procedimientos regulatorios urbanos que aporta la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones. En cuanto al enfoque cualitativo, Salgado (2017), indicó que es flexible y abierto, se debe abordar de forma general las acciones de investigación y recopilación de datos, donde el tipo de diseño se vaya ajustando a las condiciones de estudio o ambiente, hacia los participantes y la narración de los hechos.

Por lo tanto, se pretende demostrar los procedimientos regulatorios que brinda la ley, a través del análisis de artículos científicos, libros y jurisprudencia y la elaboración de una guía de entrevista para expertos en la rama del derecho inmobiliario. Salgado (2017), la investigación cualitativa trata de obtener una comprensión más profunda del significado y definición de las categorías encontradas en la investigación (Pág. 2)

3.1. Tipo y diseño de investigación

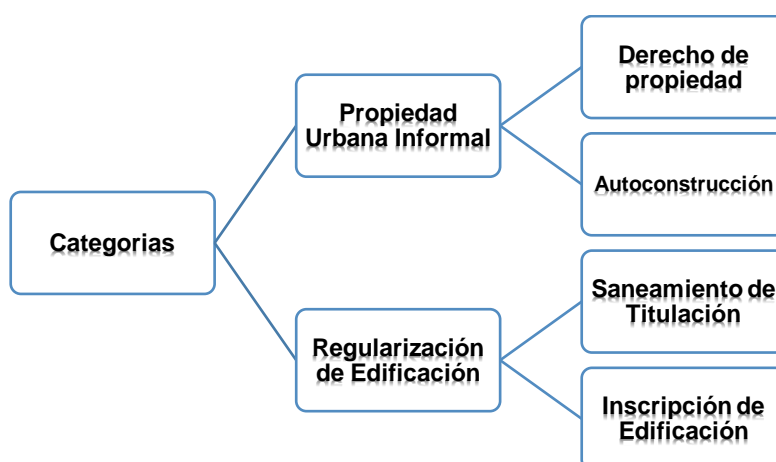
Así mismo el informe de investigación fue de tipo básico, también se la conoce como investigación pura o teórica. Este tipo de investigación se caracteriza por estar enmarcada en el trasfondo teórico, aportar conocimientos respecto a las categorías. Baena (2017), la investigación pura consiste en el estudio de la problemática sobre la informalidad urbana, teniendo como finalidad la búsqueda de dogmas, conocimiento, procedimiento y estudios interpretativos de la Ley N° 27157 y teorías en fuentes documentales (Pág. 32).

En cuanto al diseño fue análisis de caso, al respecto Saavedra (2017), mencionó que la finalidad del estudio de caso como método de investigación cualitativa no es generalizar sus resultados sobre las características del caso objeto de estudio, ni estudiar muestras representativas; ni que sus métodos sean repetibles y apunten a lograr los mismos resultados. Más bien, se basa en un proceso inductivo donde el investigador examina y describe para crear perspectivas o generalizaciones teóricas, la tarea del investigador es hacer todo lo posible para proporcionar de manera confiable suficiente evidencia para justificar los hechos ocurridos (Pág. 4).

3.2. Categorías, Subcategorías:

Categoría	Definición Conceptual	Sub - Categoría
1. Propiedad Urbana Informal	a) Clichevsky, N. (2017): “La informalidad de la propiedad urbana se manifiesta de dos formas de transgresiones: el primero mediante la falta de títulos de propiedad o título justo que contenga algún derecho real y la segunda forma mediante el proceso de urbanización, incumplimiento de las normas de independización, uso, ocupación y construcción de la ciudad y de los requerimientos ambientales para la localización de usos urbanos”, (pág. 3).	1.1. Derecho propiedad
	b) López, W. (2016): informalidad urbana se mediante procesos de ocupación territoriales, ya sean rurales o urbanos, generalmente no respetan las condiciones legales establecidas y llevan a cabo los propios procesos de construcción, uso y transformación del territorio (pág. 4).	1.2. Autoconstrucción
	c) Ortiz, I. (2017): “En Perú, tres fenómenos principales se cruzan en las áreas urbanas y ciudades peruanas que representan la informalidad urbana: propiedad informal, barrios marginales y regulación de edificios”, (pág. 8).	
2. Regularización de Edificaciones	a) Artículo °4 del T.U.O. de la ley 27157: Formalización: Es el proceso de obtención del reconocimiento legal y registro de las construcciones existentes. Comprende, en su caso, su proceso de elaboración y registro, así como el registro de las normas de procedimiento, asambleas de propietarios e independencia de las entidades de pleno derecho.	2.1. Saneamiento de Titulación
		2.2. Inscripción de Edificación

Tabla 01: Categorías y Sub Categorías:



Fuente: Elaboración Propia (2022).

3.3 Escenario de estudio

El escenario de estudio comprendió el distrito de Lima Metropolitana y sus alrededores, donde se observó la problemática de estudio que es la informalidad de la propiedad urbana por parte de los propietarios y su regularización de edificaciones informales que tiene la Ley N° 27157.

Así mismo, se recolectó información respecto al tema abarcado mediante especialistas, Registradores Públicos, asistentes CAS y CAP, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, en el área de propiedad inmueble, ubicada en la Av. Edgardo Rebagliati N° 561, en el distrito de Jesús María.

Ahora el lugar donde se observó la problemática fue en la ciudad de Lima - Metropolitana, especialmente en el centro histórico de Lima y otras zonas aledañas al Cercado de Lima, se convive con predios tugurizados, pistas o calles muy cortas que no están diseñadas para el transporte vehicular, las edificaciones irregulares donde no se construye sin licencias o autorización municipal, la falta de títulos de propiedad o los vicios y errores que contienen estos.

3.4 Participantes y documentos

La herramienta que se utilizó fue la guía de entrevista, consideraremos relevante entrevistar a 6 expertos de la materia, entre ellos abogados, registradores públicos y asistentes CAS y CAP, quienes con su experiencia responderán sus opiniones y juicios de valor sobre la informalidad de la propiedad urbana de los propietarios y la Ley N° 27157 sobre la regularización de edificaciones.

Se presenta una relación o listado de documentos relacionados con el tema abordado en cuanto a la aplicación de la Ley N° 2157 que, por su contenido legal y académico, han sido seleccionados con la esperanza de que sean una importante fuente de información para lograr los objetivos planteados. Por tal motivo, se seleccionaron 5 Resoluciones del Tribunal Registral que tratan sobre la Ley N° 27157 y sus procedimientos regulatorios en materia de regularización de edificaciones y 4 documentos donde la cual se desarrolla y aplica el procedimiento de saneamiento de titulación y la declaratoria de fábrica.

Tabla 02: Lista de Participantes de la Investigación

N°	Apellidos y Nombres	Profesión / Grado Académico	Cargo	Institución	Años de Experiencia
1	Alayo Mendoza Félix Augusto	Abogado	Asistente Registral - CAS	SUNARP	5 años
2	Escobar Lino Maritha Elena	Abogada	Registrador Público	SUNARP	15 años
3	María Hau Balta	Abogada	Registrador Público	SUNARP	20 años
4	Pérez Cueva Bruno	Abogado	Asistente Registral - CAP	SUNARP	12 años
5	Túyume Efió Estrella	Abogada	Asistente Registral - CAS	SUNARP	5 años
6	Torrecilla Pérez Giovanna	Abogada	Registrador Público	SUNARP	20 años

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Al realizar la presente investigación, se consideró tres elementos importantes para asegurar el hecho empírico de lo investigado, las cuales fueron los métodos de investigación, las técnicas y los instrumentos de recolección de datos, donde el primero son los pasos a realizar en la investigación, las técnicas son el conjunto de instrumentos donde se materializa el método, y los instrumentos donde se aplican para el recojo de información (Hernández, S. y Duana, D., 2020).

Cisneros, A., et al. (2022), mencionó que en todas las investigaciones para obtener una mayor profundidad de búsqueda se debe emplear las técnicas e instrumentos de recolección de datos, las cuales pueden ser la observación directa de un participante, la entrevista donde interactúe el entrevistador y entrevistado de forma directa, donde uno recepta la pregunta y el otro responde lo planteado y la revisión o análisis documental del tema a tratar (pág. 8).

Baena (2017), también señaló que los instrumentos apoyan las técnicas para lograr ese objetivo. Las técnicas que se empleó en el trabajo de investigación, fueron las siguientes:

Análisis documental: es el conjunto de procedimientos teóricos para analizar fuentes primarias y secundarias seleccionadas de acuerdo a interés de la investigación, tenemos en este caso particular a las resoluciones del Tribunal Registral y documentos entorno a los objetivos planteados.

Baena (2017), la investigación documental es un método básico, que nos ayudó a recolectar información de documentos analizados. El instrumento de esta técnica es la guía de análisis documental que comprende la siguiente estructura: datos de la fuente, contenido de la fuente, análisis de la fuente y conclusiones.

La entrevista: se utilizó para recolectar datos y posturas de los colaboradores expertos en la materia, esta técnica es una conversación mayormente entre 2 personas, (el entrevistador y el entrevistado). Las preguntas son llevadas mediante un documento llamado cuestionario y también se puede auxiliar de una grabadora para registrar la información primaria, pura y objetiva (Torres, s.f.).

Baena (2017), la entrevista aportó información general, desde diferentes aristas, sobre el tema que se vino desarrollando, estas respuestas describen, narran, califican un determinado hecho, comportamiento, respecto a las categorías de estudio, es muy útil en nuestra investigación (Pág. 79).

El instrumento de esta técnica es la guía de la entrevista que se elaboran teniendo en cuenta los objetivos generales y específicos de la presente investigación, la cual cuenta con 3 preguntas para cada objetivo planteado.

Tabla 03: Lista de Documentos

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
OBJETIVOS GENERAL	Documentos (Autor, años y país)		Base de DATOS
Analizar de qué manera la informalidad de la propiedad urbana disminuirá con la correcta aplicación de la Ley N° 27157 sobre Regularización de Edificaciones, distrito de Lima-2022.	DOCUMENTO 1 Casación	CASACIÓN N° 21233-2019 LIMA (Lima, trece de octubre de dos mil veinte)	https://diariooficial.elperuano.pe/Casaciones
	DOCUMENTO 2 Casación	CASACIÓN N° 21821 – 2019 CALLAO (Lima, once de mayo de dos mil veinte)	https://diariooficial.elperuano.pe/Casaciones
	DOCUMENTO 3 Resolución del T.R. - N° 144-2021-SUNARP-TR-L (22/01/2021)	Perú – Tribunal Registral - Jurisprudencia	https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp
OBJETIVOS ESPECÍFICOS 1			
Analizar de qué manera los vicios y errores de los títulos de propiedad se regularizará con el procedimiento de saneamiento de titulación con la aplicación de la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.	DOCUMENTO 1 Informe De Investigación N° 64 /2014-2015. “Saneamiento Físico Legal De Predios Urbanos”.	Perú Autor: Huamani Cabrera, E. (2015). Informe De Investigación N° 64 /2014-2015. “Saneamiento Físico Legal De Predios Urbanos”.	https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/26EE83E324B4E4180525810C0058D03B/\$FILE/272_INFINVES64-2014_predios_urbanos.pdf
	DOCUMENTO 2 PPT - INFOPRE	Figueredo Muñoz, C. (2019). “Los beneficios de la formalización de la propiedad”. COFOPRI.	http://portal.oas.org/LinkClick.aspx?fileticket=LuC6MIUDGm1%3D&tabid=1821
	DOCUMENTO 3 Resolución del T.R. - N° 314-2019-SUNARP-TR-A (09/05/2019)	Perú – Tribunal Registral - Jurisprudencia	https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp
OBJETIVOS ESPECÍFICOS 2			
Analizar de qué manera las autoconstrucciones informales se regularizará con el reconocimiento legal e inscripción de edificación con la aplicación de la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.	DOCUMENTO 1 Resolución del T.R. - N° 1658-2019-SUNARP-TR-L (28/06/2019)	Perú – Tribunal Registral - Jurisprudencia	https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp
	DOCUMENTO 2 Resolución del T.R. - N° 1870-2018-SUNARP-TR-L (13/08/2018)	Perú – Tribunal Registral - Jurisprudencia	https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp
	DOCUMENTO 3 Blog (Página Web) – Estudio Jurídico Rubio, Leguía y Normand (25/08/2020)	Perú- La participación del Verificador Responsable en los procedimientos de regularización de edificaciones, a dos años de la ampliación del plazo de la Ley N°27157.	http://www.enfoquederecho.com/2020/08/24/la-participacion-del-verificador-responsable-en-los-procedimientos-de-regularizacion-de-edificaciones-a-dos-anos-de-la-ampliacion-del-plazo-de-la-ley-no-27157/

Fuente: Elaboración Propia (2022).

3.6. Procedimiento

Se identificó el fenómeno social de estudio en la ciudad de Lima, seguido a ello determinamos las categorías de nuestro estudio, las cuales fueron informalidad de la propiedad urbana y el saneamiento a la luz de la Ley N° 27157.

El siguiente punto fue buscar fuentes mediante revistas indexadas, libros, tesis de posgrados, con el objetivo de delimitar las categorías e identificar sus sub categorías. Obtenido las categorías de estudio y las sub categorías, se formuló nuestro problema de la investigación teniendo un problema general y dos específicos, y de esa forma se realizó las justificaciones teórica, metodológica y práctica. Seguidamente se estableció los objetivos generales y específicos al igual que los supuestos, en las cuales estos deben ir correlacionadas.

Se desarrolló el capítulo del marco teórico, empezando con los antecedentes o estudios previos en base a revistas indexadas o tesis de posgrados, luego se elaboró el enfoque teórico donde la cual desarrolló las teorías y principios de las categorías y las sub categorías, terminando el presente capítulo con el glosario de términos.

Se elaboró el capítulo tres, respecto a la metodología, donde se desarrolló los resultados y discusión confrontado con las teorías para luego obtener las conclusiones y recomendaciones; el capítulo en mención contiene la forma de recolección de información, las tablas de categorización (categorías y sub categorías), la aplicación de intervenciones y el proceso de triangulación.

3.7. Rigor científico

Al respecto sobre los 4 principales rigores, Salgado (2017), la dependencia es el grado donde los diferentes investigadores que recolectarán datos similares en el campo de estudio y realicen los mismos análisis, generarán resultados equivalentes a los otros que ya han investigado (Pág. 5). En cuanto a la credibilidad, se refirió a la forma en que los resultados de una investigación son ciertos para quienes han sido estudiados y para otros que han experimentado o han estado expuestos al fenómeno que se investiga (Pág. 6).

La validación permitió que otro investigador examine los datos y llegue a conclusiones iguales o similares a las del investigador original, siempre que tengan puntos de vista similares (Pág. 6). Y por último tenemos a la transferibilidad o aplicabilidad, se refiere a la capacidad de extender los resultados de un estudio a otras poblaciones o resultados, (Pág. 6).

Tabla 04: Validadores de la guía de entrevista:

Validador	Cargo	Promedio de Valoración
Mg. Ángel Fernando La Torre Guerrero	Catedrático e Investigador	95%
Dr. Luis Efrén Ruelas Llerena	Catedrático e Investigador	95%
Mg. Rolando Javier Vilela Apón	Catedrático e Investigador	95%

Fuente: Elaboración Propia (2022)

3.8. Método de análisis de datos

Para Baena, (2017), el método es un procedimiento de forma rigurosamente lógica para llegar a obtener una organización o sistematización e interpretación de los conocimientos encontrados, desde un punto de vista teórico y experimental de los datos (pág. 55).

Los métodos de la presente investigación comprenderán: el método analítico, la cual se utilizó para comprender la problemática de las causas, consecuencias y las posibles soluciones del problema investigado.

El método hermenéutico jurídico, se usó para revelar el significado original de los textos a través de un procedimiento correctivo muy sutil, y no sólo de los textos, sino de todo aquello que no resulta claro en el uso del lenguaje. Por lo tanto, Hernández (2019), el método hermenéutico busca esclarecer el significado, no solo de contenidos normativos sino de textos filosóficos e históricos (pág. 31).

El método descriptivo, describió la naturaleza de las categorías y subcategorías, centrándose en las razones de la ocurrencia del fenómeno, es decir, describe el tema de investigación derivado de las categorías de investigación.

3.9. Aspectos éticos

La presente investigación está sujeta a las exigencias metodológicas del asesor y de las normativas académicas que emite la Universidad Cesar Vallejo, tales como: Resolución del Vicerrectorado de Investigaciones núm. 110-2022-VI-UCV. También se respetarán los derechos de propiedad intelectual de conformidad con la Ley de Derechos de Autor - D.L. No. 822.

Asimismo, estará orientado por las guías de referenciación bibliográfica de las normas APA 7ma edición. Sobre esta línea, la información será original e inédita por cuanto contará con la confrontación de los resultados del programa TURNITIN, que manifestará su veracidad en todos sus extremos y por último el respeto de los principios éticos como la veracidad de los datos desarrollados en el presente trabajo.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Ahora bien, en el presente capítulo se desarrolló los resultados en base a los datos recolectados de la guía de entrevista y la guía de análisis documental, es así que tuvimos como objetivo general: Analizar de qué manera la Informalidad de la propiedad urbana disminuirá con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022, para lo cual se formuló la primera pregunta: ¿Cree Ud. Que la informalidad de la propiedad urbana como problemática, disminuiría en el tiempo con la aplicación de la Ley N° 27157, ¿sobre Regularización de edificaciones? ¿Por qué?

De la cual los 6 entrevistados, Hau Balta, Pérez y Túyume (2022), determinaron que, con la aplicación de la Ley N° 27157 no disminuiría la informalidad de la propiedad urbana en el tiempo, al contrario, los especialistas indicaron que la citada ley estaría propiciando más la informalidad urbana, ya que esta contiene un procedimiento simplificado de regularización, la cual no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad administrativa (con la sola declaración del verificador quien asume responsabilidad), por lo tanto, dicho procedimiento no hace más que saltar todo el procedimiento técnico adecuado para una vivienda segura y formal.

Escobar y Torrecilla (2022), señalaron que el plazo de la Ley N° 27157 para regularizar, ha sido ampliado en muchas oportunidades desde su promulgación (julio de 1999), y en lugar de disminuir la informalidad, fomenta las construcciones sin licencia y con transgresión de los parámetros urbanísticos y edificatorios, por lo tanto, no se debe extender su vigencia más allá del ámbito temporal actualmente establecido por cuanto, es una norma de carácter excepcional.

Asimismo, Alayo (2022) señaló que continuar ampliando la Ley N° 27157 implica a su vez un abuso del ejercicio del derecho ya que existen verificadores que afirman que se concluyó la obra antes de 2016, así no sea cierto, siendo suficiente su declaración para que se sanee la propiedad, por lo que aún se vienen realizando estas autoconstrucciones las cuales por una falsa declaración ingresan al registro y esquivan el trámite municipal aún a destiempo.

En relación con la segunda pregunta ¿La Ley N° 27157 tiene la celeridad e inmediatez en los procedimientos regulatorios contra la informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?

De las 6 entrevistas, Alayo, Pérez y Túyume, indicaron que la Ley N° 27157 tiene un mecanismo célere para que inscriba una edificación realizada, esto es, al no pasar previamente por la Municipalidad. En ese sentido, tan solo resulta suficiente la declaración del verificador que viene a ser un ingeniero o arquitecto, complementada por la información técnica plasmada en planos, memoria descriptiva y formularios. De no caer en incongruencias, debería obtenerse la inscripción de la edificación en un plazo no mayor de 7 días, por lo tanto, sí resulta un mecanismo inmediato contra la informalidad.

Agregó, Torrecilla (2022) que tiene celeridad en comparación con el procedimiento de licencia de edificación previa otorgada bajo el procedimiento de la ley 29090 (edificación con autorización municipal). Escobar (2022), agregó que el éxito de una regularización se encuentra en qué se realice en una sola vez y que no se prolongue en el tiempo.

Asimismo, con la tercera pregunta: ¿Consideraría Ud. una modificación o derogación total a la norma N° 27157 sobre la regularización de edificaciones ante los casos de informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?

Los entrevistados, Alayo, Pérez y Túyume (2022), respondieron qué podría considerarse una modificación (antes que una derogación total) en el que se otorgue más rigor en el procedimiento de regularización y en aspectos referidos al procedimiento, etapas e institución jurídica que regula, a efectos de que su aplicación en la realidad sea eficaz.

Por el contrario, Escobar, Hau Balta y Torrecilla (2022), indicaron que para que un procedimiento de regularización logre su objetivo debe realizarse por una sola vez. En ese sentido, al haber transcurrido 23 años desde que se promulgó la ley 27157 debería derogarse la citada ley. Por lo tanto, la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones no debe extenderse en su vigencia más allá de los supuestos actualmente regulados, así como no deberían ampliarse a más tramos temporales el saneamiento de edificaciones, por cuanto ello propicia la

informalidad, por cuanto lo vienen usando ya no como regularización sino como una opción más de construir sin autorización y permanecer en la informalidad.

Ahora bien, para obtener los resultados se aplicó la guía de análisis documental, para lo cual se analizaron 3 documentos por cada objetivo, teniendo la Casación N° 21233-2019 LIMA, obteniendo como resultado que, la Ley N° 27157 tiene por objeto establecer los procedimientos de declaratoria de fábrica o construcciones realizadas irregularmente y el saneamiento de titulación de distintos tipos de predios urbanos, como por ejemplo departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, galerías comerciales y otros tipos de unidades inmobiliarias. La Casación N° 21821 – 2019 CALLAO indicó que la Ley N° 27157 tiene el procedimiento de saneamiento de titulación para el sanear los vicios o errores que contiene los propietarios en sus títulos de propiedad. Asimismo, la ley establece procedimientos técnicos urbanísticos que permitan a los propietarios que hayan construido sin licencia municipal, sanear su construcción mediante la declaratoria de fábrica, independización y su posterior inscripción.

Por último en la Resolución N° 144 -2021-SUNARP-TR-L el tribunal registral señaló que el documento idóneo para acceder al registro e inscribir su edificación o derecho de propiedad, es denominado FOR (formulario de registro) las cuales son formatos establecidos por la SUNARP, la cual debe estar firmado por un verificador común, los propietarios y acompañado de la documentación técnica que se encuentre dentro de los parámetros urbanísticos, todo esto deberá ser certificado ante un notario.

Respecto al primer objetivo específico: Analizar de qué manera los vicios y errores en los títulos de propiedad se podría regularizar con el procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022. Se formuló la cuarta pregunta: ¿Conoce si la Ley 27157 tiene procedimientos que regulen la titularidad dominial en cuanto a los vicios y errores que contienen estos? ¿Cuáles son los problemas más frecuentes que tiene un propietario en cuanto a su derecho de propiedad?

De los 6 especialistas, Alayo, Escobar, Hau Balta y Torrecilla, respondieron que, efectivamente la Ley N° 27157 regulariza los inmuebles con o sin titulación; la aplicación que tiene la Ley 27157 en relación con el saneamiento de titularidad

de dominio se da fundamentalmente a través del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio que se tramita en sede notarial, también la rectificación de área lo que con lleva a independizaciones y la formación de título supletorio en vía notarial.

En cuanto a los problemas más frecuentes que tienen los propietarios, Pérez y Túyume (2022), indican que están relacionados con las descripciones imperfectas y la falta de información en la base de datos de la base gráfica con la que cuenta SUNARP, ocasionando que el área, linderos y medidas perimétricas de un predio no sean las que realmente tiene en la realidad (superposición de predios). Otra de las situaciones es que los copropietarios de un inmueble cuentan con una unidad inmobiliaria adjudicada físicamente a cada uno de ellos, sin embargo, a nivel registral dicho bien no se encuentra independizado, ni constituido en unidades de régimen de propiedad exclusiva y común más aún si la fábrica no ha sido declarada, por lo que, para que puedan acceder al registro deberán regularizar previamente la declaratoria de fábrica.

Asimismo, en relación con la quinta pregunta tenemos la siguiente: ¿Qué otros procedimientos, muy aparte de la P.A.D., títulos supletorios e inmatriculación, que puedan sanear los vicios y errores en los títulos de propiedad, existen? ¿Cuáles son y que vías existen?

Los 6 abogados, de los cuales, Alayo, Escobar, Hau, Pérez, Torrecilla y Túyume, respondieron que, otros procedimientos que tienen por finalidad el saneamiento inmobiliario son los de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, los procedimientos de acumulación de predios, subdivisión de predios e independización de predios que se efectúan asimismo bajo los alcances de la Ley 27157 y a nivel registral están los procedimientos de rectificación unilateral de área y por error de cálculo. Por último, la prescripción adquisitiva de dominio y la formación de título supletorio son los mecanismos jurídicos que sirven para poder acreditar el derecho de propiedad, ambos mecanismos se pueden seguir en la vida notarial y judicial, según el caso; se indicó también se dan mediante otras instituciones como viene realizando COFOPRI, la SBN y gobiernos locales y regionales.

Continuando con la sexta pregunta, ¿Existen otras normativas que regulen el saneamiento de titulación ante los vicios y errores contenidos en los títulos de propiedad?

Los 6 abogados, de los cuales, Alayo, Escobar, Pérez, Torrecilla y Túyume (2022), respondieron que, si existen otras normativas, podemos citar la Ley N° 27333, Ley complementaria a la Ley N° 26662 sobre asuntos no contenciosos de competencia notarial. Asimismo, el código civil regula la prescripción adquisitiva de dominio. Así también, tenemos la prescripción adquisitiva administrativa para predios rurales que se encuentra regulada en la ley 31145 y el D.S. N° 014-2022-MIDA. Por otro lado, la especialista Hau Balta, respondió que en materia de saneamiento de bienes del estado y de comunidades campesinas, está la Ley general de comunidades campesinas, D.S. N° 130-2001-EF, D.S. N° 007-2008-VIVIENDA y D.S. N° 019-2019-VIVIENDA. Ley 26505 y Ley N° 29151.

Ahora bien, de los documentos analizados en relación al primer objetivo específico, se analizó el Informe De Investigación N° 64 /2014-2015. “Saneamiento Físico Legal De Predios Urbanos”, de la cual concluyó que por conducto judicial se puede adquirir el dominio de una propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, teniendo en cuenta los siguientes artículos del Código Civil: 950, 951, 952 y 953 y también, por la vía notarial se puede usar la misma figura, teniendo en cuenta las siguientes normas: Ley N° 26662, Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos Ley N° 27333, Ley complementaria a la Ley 26662, Ley N° 27157 en sus artículos 5 y 21, en concordancia con su reglamento el D.S. N° 035-2006-Vivienda.

Se analizó un Ppt emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, “Los beneficios de la formalización de la propiedad”. COFOPRI, la cual indicó una serie de beneficios que permitirán al propietario del predio obtener ciertas ventajas, como el incremento del valor de la propiedad, mayor seguridad jurídica, incentivo a la inversión y la eliminación de conflictos o riesgos de perder su derecho de propiedad. Así también la Resolución N° 314 -2019-SUNARP-TR-A, estableció que los procedimientos de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles y los títulos supletorios, son dos de los mecanismos simplificados introducidos por la Ley N° 27157 para que los

propietarios obtengan su título de dominio, de acuerdo al numeral 2.2 del artículo 2, a lo dispuesto en la Ley N° 27157 aprobada por el Decreto N° 035 -2006- Suprema de Vivienda.

Se describió los resultados del segundo objetivo específico: Analizar de qué manera las construcciones informales realizadas sin licencias o permisos urbanísticos, podrían regularizarse con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fabrica que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022. La cual formulamos como pregunta: ¿Cuál es el principal factor que ha dado lugar a la configuración del fenómeno del crecimiento inmobiliario vertical y sí los propietarios respetan la normatividad urbanística?

De los 6 entrevistados, Alayo, Escobar, Hau Balta y Túyume, respondieron que el principal factor ha sido el incremento de la demanda de viviendas y el excesivo costo en la adquisición de un terreno en las principales zonas de Lima, lo cual genera que la población decida adquirir o alquilar departamentos. Esto se debe a que en Lima centro ya no se encuentran terrenos disponibles o sin habitar, siendo que ante la alta demanda de viviendas la única forma de que más familias puedan habitar es edificando de forma vertical.

Por otro lado, Pérez y Torrecilla (2022), indicaron que el principal factor es el desarrollo económico que ha tenido el país, ya que desde hace unos años propicia el crecimiento del mercado financiero y a su vez el desarrollo del sector inmobiliario, toda vez que la gente opta por edificar cuando cuenta con los recursos para ello sin importarle la normatividad urbanística, para posteriormente regularizar su edificación a través de la Ley N° 27157.

En cuanto a la octava pregunta: ¿Existen otros procedimientos muy aparte que brinda la ley N° 27157, que puedan regularizar las edificaciones ante la ola de las autoconstrucciones informales? ¿Cuál o cuáles serían?

Alayo, Pérez, Torrecilla y Túyume, respondieron que, si existen otros procedimientos, los mecanismos de saneamiento de áreas, los creados por la norma Ley 27157, 29090, 27333, los creados por jurisprudencia registral como las rectificaciones por error de cálculo y a través del Catastro (CUC). Siendo su finalidad la inscripción de los inmuebles en el registro y/o su aproximación a la realidad a través de la modificación de su descripción acorde a la información

técnica que se presente a fin de evitar daño a terceros colindantes. Agregaron también que la Ley N° 29090 tiene procedimientos de regularización de edificaciones, pero en estos casos se requieren de una evaluación por parte de la municipalidad.

En relación a la última pregunta: ¿Ud. Cree que con la última modificatoria que tuvo la Ley N° 27157, mediante la Ley N° 30830, que amplía el plazo de las construcciones informales hasta el 31/12/2016, se estaría regularizando edificaciones clandestinas, ocultas, no autorizadas, sin licencia o sería un mecanismo de solución más, contra la informalidad en cuanto a las construcciones informales realizadas hasta la fecha ampliada por la citada ley?

De los 6 registradores públicos, Alayo, Escobar, Hau Balta, Pérez, Torrecilla y Túyume, coincidieron que Sí se están regularizando edificaciones clandestinas, ocultas y no autorizadas, a pesar que los propietarios ya se habían acogido a una primera regularización la Ley N° 27157 (en la que se declara que la obra debió finalizar antes de julio de 1999), ahora con esta ampliación se está facultando a los propietarios a que nuevamente transgredan la norma, edifiquen sin licencia y amplíen su construcción para luego acogerse a la Ley N° 30830 (en la que el plazo de ampliación es hasta diciembre de 2016).

Además respondieron que el problema social no se ha solucionado, la informalidad en las edificaciones continuará hasta que no se diseñe un procedimiento alternativo que realmente deje a la Ley N° 27157 como un procedimiento de excepción, que la autoridad municipal realice una labor de fiscalización efectiva para advertir quien está edificando sin licencia y no permitir que la edificación finalice, y que el procedimiento de otorgamiento de licencia de edificación sea menos gravoso que incentive a edificar dentro de los parámetros establecidos por el sistema y no se recurra a la informalidad. Torres (2022), mencionó que existe un rol de fiscalización que compete realizar a las municipalidades de cada jurisdicción, a fin de verificar si se han regularizado edificaciones realizadas en fechas no aplicables al procedimiento de regularización previsto en la Ley 27157.

De la guía de documentos en relación al objetivo específico 2, la Resolución del T.R. - N° 1658-2019-SUNARP-TR-L determinó que el procedimiento

regulatorio de fábricas es muy simplificado que, la cual no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad administrativa a excepción de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, y también la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), el cual debe estar inscrito en un registro especial que la norma denomina el Registro de Verificadores de la SUNARP.

La resolución señaló que el verificador responsable bajo su responsabilidad organizará y examinará el expediente, verificando la existencia y características de la edificación, así también que cumpla con los parámetros urbanísticos, por último, acreditar que los planos adjuntos en el expediente corresponden a la existencia física real del sitio y la edificación.

Resolución del T.R. - N° 1870-2018-SUNARP-TR-L determinó que sólo las obras construidas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas antes del 21 de julio de 1999 deberán formalizarse por este procedimiento excepcional, y cualquier actuación posterior se realizará de acuerdo con la vía legal prevista, en este caso, por la Ley N° 29090 - Ley de Reglamento de Edificaciones y Normas Urbanas -, que deroga el artículo 11 de la Ley N° 27157 y sus disposiciones.

Ahora bien, realizaremos la discusión de los resultados, aplicando toda la información recopilada durante el desarrollo de la encuesta, cotejando los resultados obtenidos de la guía de entrevista, y analizando la literatura desarrollada dentro del marco teórico.

De los documentos analizados, Casación N° 21233-2019-LIMA, Casación N° 21821-2019-CALLAO y Resolución N° 144 -2021-SUNARP-TR-L, determinaron y en concordancia con el supuesto general formulado que, la ley N° 27157 establece los procedimientos de declaratoria de fábrica y el procedimiento de saneamiento de titulación de distintos tipos de predios urbanos, sirven como un mecanismo de sanear la propiedad, teniendo como ejecutor y juzgador principal el verificador responsable adscrito a la SUNARP la cual tiene como misión acreditar que las construcciones realizadas por los propietarios cumplen con las normas urbanísticas.

Sin embargo, los especialistas Alayo, Hau Balta, Pérez y Túyume (2022), señalaron por el contrario que con la aplicación de la Ley N° 27157 no disminuiría la informalidad de la propiedad urbana en el tiempo, indicaron que la citada ley estaría propiciando más la informalidad urbana, ya que esta contiene un procedimiento simplificado de regularización, dejando de las instancias administrativas como las municipalidades y el área de catastro.

Es menester señalar que, los especialistas están en contra de la vigencia de aplicación ampliada mediante la Ley N° 30830, es decir, no están de acuerdo con la aplicación en el tiempo que se está dando a las construcciones realizados informalmente. Escobar (2022), al haber transcurrido 23 años desde que se promulgó la ley 27157 debería derogarse la citada ley y no seguir formalizando construcciones hechas al margen de la normatividad urbanística.

De los resultados presentados líneas arribas, se interpretan que, de las resoluciones del Tribunal Registral, la ley 27157 si contiene los mecanismos para contrarrestar la informalidad de la propiedad urbana generado por los propietarios y/o contratantes al momento de transferir las propiedades, sin embargo, la ampliación de la ley conlleva a mezclarse edificaciones realizadas de buena fe y de mala fe dejando la declaración de la legalidad al verificador responsable.

Por lo tanto, no evidenciamos el supuesto general, de que la Informalidad de la propiedad urbana disminuiría con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022, aplicando los procedimientos de saneamiento físico legal de la propiedad que trae esta ley, las cuales son el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica ante las autoconstrucciones irregulares y el procedimiento de saneamiento de titulación ante la falta de titulación de los propietarios.

En cuanto al primer objetivo específico, los especialistas Alayo, Escobar, Hau Balta y Torrecilla (2022), indicaron que, efectivamente la Ley N° 27157 regulariza los inmuebles con o sin titulación, la aplicación que tiene la Ley 27157 en relación con el saneamiento de titularidad de dominio se da fundamentalmente a través del procedimiento de prescripción adquisitiva de

dominio que se tramita en sede notarial, también la rectificación de área lo que con lleva a independizaciones y la formación de título supletorio en vía notarial.

Asimismo, del 5to documento analizado, el Informe De Investigación N° 64 /2014-2015, se determinó que por conducto judicial se puede adquirir el dominio de una propiedad por P.A.D., teniendo en cuenta los siguientes artículos del Código Civil: 950, 951, 952 y 953 y también, por la vía notarial se pueden acceder a la P.A.D., mediante la Ley N° 26662, un mecanismo idóneo que regula el defecto que tiene un propietario en cuanto a su título de propiedad (derecho de propiedad).

Por lo tanto, en relación al primer supuesto específico uno, de los resultados de los entrevistados y los documentos analizados se determinó que, los vicios y errores contenidos en los títulos de propiedad se regularizaría con el procedimiento de saneamiento de titulación, con la aplicación de la Ley N° 27157. Así también lo ratifica la Resolución N° 314 -2019-SUNARP-TR-A analizada, señalando que, los procedimientos de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles y los títulos supletorios, son dos de los mecanismos simplificados introducidos por la Ley N° 27157 para que los propietarios obtengan el título de dominio.

Por otro lado, a nivel internacional (Colombia), Ceballos (2016) en su tesis para optar al título de Maestría, indica que actualmente la formalización del derecho de propiedad (título de propiedad) de los predios urbanos, enfrenta numerosos desafíos, especialmente en términos de burocratización y estancamiento administrativo, sobre todo en las zonas rurales, lo que aumenta el tiempo y el costo del proceso, y no obteniendo los resultados que aquí en Perú si se dan con la aplicación de la ley N° 27157 y su procedimiento de saneamiento de titulación.

Aguilar, A., Flores M. and Lara L. (2022). concluye que el gobierno local no ha aportado soluciones para conciliar la protección de las áreas de conservación ecológica con las necesidades de los pobres en un área periurbana, reproduciendo así las desigualdades sociales en la ciudad. Además, la política de ordenamiento territorial de la CDMX ha sido ineficaz para controlar la

expansión de asentamientos humanos informales en áreas periurbanas con alto valor ecológico.

Por lo tanto, de los hallazgos encontrados a través de los instrumentos de recolección de datos, se evidencia que, los vicios y errores en los títulos de propiedad se regularizarían con la aplicación del procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022, en aplicación de los artículos 21 y 22, mediante la prescripción adquisitiva de dominio, inmatriculación y títulos supletorios de predios.

Por último, del análisis de los antecedentes nacionales realizados en el marco teórico, tenemos a Guevara (2017), concluye que, la autoconstrucción es el camino elegido por los habitantes de los sectores económicos con menos recursos para lograr su deseo de tener una vivienda en propiedad; sin embargo, tal opción está asociada con peligros potenciales, siendo totalmente inseguro e insuficiente para los que viven en él.

Así mismo, Jiménez (2020), determinó que, la gran mayoría de los vecinos, a pesar de conocer la normativa general urbanística, no mostró voluntad de adaptarse al desarrollo del entorno urbano y la ordenación del territorio, lo que implica que se realizaron construcciones ilegales con dolo, generando la informalidad urbana. Esto a su vez se sustenta en la tesis de Hernández (2020), determina que, los criterios técnicos complejos, de exigencia en requisitos pocos flexibles, la burocracia de tramitar los permisos o licencias, ha establecido un contexto que contribuye a la construcción informal, es decir las barreras que el propio estado nos pone. Y más aun no todos los propietarios poseen recursos legales, financieros que son necesarios para preservar su derecho de propiedad.

Ahora bien, de los documentos analizados (Resolución N° 1658-2019-SUNARP-TR-L), se interpreta que, el procedimiento regulatorio de fábricas es muy simplificado porque la cual no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad administrativa a excepción de la SUNARP. La cual solo se requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero) adscrito a SUNARP, así como la manifestación de voluntad de los propietarios a través de un formulario (FOR), con certificación de firmas ante notario, y de esta forma es como se podría contrarrestar la informalidad de la propiedad urbana.

La Resolución del T.R. - N° 1870-2018-SUNARP-TR-L determinó que sólo las obras construidas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas antes del 21 de julio de 1999 deberán formalizarse por este procedimiento excepcional, y cualquier actuación posterior se realizará de acuerdo con la vía legal prevista, en este caso, por la Ley N° 29090 - Ley de Reglamento de Edificaciones y Normas Urbanas -, que deroga el artículo 11 de la Ley N° 27157 y sus disposiciones.

Es aquí el punto de quiebre con los especialistas entrevistados, la cual indicaron que, se estaría regularizando una construcción clandestina, pero el problema social no se ha solucionado, la informalidad en las edificaciones continuará hasta que no se diseñe un procedimiento alternativo que realmente deje a la Ley N° 27157 como un procedimiento de excepción. Escobar (2022) considera que el objetivo de la ley 27157 no es el de disminuir la informalidad, toda vez que, una regularización constante lo único que genera es debilitar el ordenamiento jurídico vigente. El éxito de una regularización se encuentra en qué se realice en una sola vez y que no se prolongue en el tiempo.

Por lo tanto, de las fuentes de información obtenida se evidencia que Las autoconstrucciones informales NO se regularizarían con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fábrica, esto es el reconocimiento legal e inscripción de edificación, que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022, en aplicación del artículo 3 de la citada ley, mediante la declaratoria de fábrica en edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre del 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción.

V. CONCLUSIONES:

Primera: La aplicación de la Ley N° 27157 ha funcionado de manera efectiva en sus primeros años. El mecanismo que tenía la Ley N° 27157 para contrarrestar la informalidad de la propiedad urbana era el procedimiento de declaratoria de fábrica y el procedimiento de saneamiento de titulación, es decir, regularizaba los títulos de propiedad y las edificaciones informales ejecutadas por los propietarios, sin embargo, mediante su ampliación de la Ley N° 30830, actualmente esta ley ya no cumpliría las mismas expectativas en el extremo de formalizar las construcciones irregulares, ya que al tener un procedimiento simplificado y flexible de regularización, y asimismo, dejando de lado a las municipales quienes ejecutan el plan urbanístico dentro de su jurisdicción, solamente se estaría regularizando edificaciones informales y/o clandestinas, no obstante, aún sigue siendo efectivo en los procedimientos de titulación de la propiedad.

Segundo: La Ley N° 27157 aún sigue siendo vigente y efectivo en los procedimientos de saneamiento de titulación, por lo tanto, los vicios y errores en los títulos de propiedad se regularizaría con la aplicación del procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en aplicación de los artículos 21 y 22, mediante la prescripción adquisitiva de dominio, inmatriculación y títulos supletorios de predios, de esta forma se les otorgaría seguridad jurídica a los propietarios. Sin embargo, estos procedimientos de saneamiento de titulación se complementan con la Ley N° 26662 y la ley N° 27333, siendo célere y efectivo a nivel notarial.

Tercero: En cuanto al procedimiento de la declaratoria de fábrica, como se ha evidenciado en los hallazgos obtenidos, la Ley N° 27157 no regularizaría las construcciones informales, debido a que se aparta de los procedimientos técnicos urbanísticos contemplados en la Ley N° 29090, sus reglamentos y demás normas, además, la regularización que trae la citada ley es tan simplificada que no hay un control riguroso de las autoridades administrativas, siendo un mecanismo obsoleto su aplicación.

VI. RECOMENDACIONES

Primera: Tomando en cuenta las respuestas de los especialistas, se recomienda a los legisladores, que la presente Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones sea derogada en el extremo de su ampliación la Ley N° 30830, como se ha señalado en la primera conclusión, en su momento esta ley si cumplió en contrarrestar la informalidad de las construcciones irregulares sin licencia de edificación, sin embargo, con la ampliación se estaría regularizando construcciones clandestinas realizadas hasta el año 2016 sin los permisos correspondientes, siendo este supuesto un abuso del derecho, al contravenir las otras normativas sobre materia urbanística, dejando la decisión del control urbano al verificador responsable y dejando de lado a los entes administrativos quienes planifican y ejecutan el control urbano.

Segunda: En cuanto a los procedimientos de saneamiento de titulación, se recomienda a los abogados, ingenieros, arquitectos, verificadores que trabajen en conjunto al momento de sanear una propiedad inmueble a nivel legal y técnico, recordemos que el derecho de propiedad es un valor muy alto para las personas y no debe tomarse estos procedimientos a la ligera. Es menester recordar que los profesionales usen la vía notarial al realizar dichos procedimientos, al ser muy céleres e inmediatos, mediante la ley N° 27333 y Ley N° 26662, de esta manera se prioriza su inscripción a registros públicos otorgando la seguridad jurídica que todo propietario desea tener.

Tercero: Se recomienda al legislador que emitan disposiciones normativas en materia urbanísticas sobre construcción y saneamiento de predios, tomando en cuenta lo sucedido con la Ley N° 27157 que evitaba todo el procedimiento técnico-administrativo y no cumplían con los parámetros urbanísticos de cada municipalidad, también, se recomienda que las autoridades administrativas, gobiernos locales y regionales y ministerios, tomen acciones frente a la informalidad urbana imponiendo sanciones administrativas, como multas y demolición a las construcciones irregulares, a fin de contrarrestar la informalidad de la propiedad urbana.

REFERENCIAS:

- Aguilar, A., Flores M. and Lara L. (2022). Peri-Urbanization and Land Use Fragmentation in Mexico City. Informality, Environmental Deterioration, and Ineffective Urban Policy. <https://www.frontiersin.org/articles/10.3389/frsc.2022.790474/pdf>
- Alabi, M., Babalola, T., y Popoola, A. (2021). Tenure insecurity and incremental housing development in the peri-urban interface of Ibadan, Nigeria. *Cidade, Comunidades e Territórios*, (43), 185–206. <https://revistas.rcaap.pt/cct/article/view/21000/18448>
- Banks, N., Lombard M. & Mitlin, D. (2020). Urban Informality as a Site of Critical Analysis, *The Journal of Development Studies*, 56:2, 223-238. <https://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/00220388.2019.1577384?needAccess=true>
- Baena, G. (2017). Metodología de la Investigación de la Investigación Científica. http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/metodologia%20de%20la%20investigacion.pdf
- Calderón, J. (2019). El Estado y la informalidad urbana. Perú en el siglo XXI. *PLURIVERSIDAD*, 3(3), 45–64. <https://revistas.urp.edu.pe/index.php/pluriversidad/article/view/2234/2267>
- Campos, N. (2019). El Sistema De Titulación Y Formalización De Las Posesiones Y Propiedades Informales En El Perú. *REVISTA CIENTIFICA EPISTEMIA*. 3. 46-52. 10.26495/re.v1i2.1122.
- Ceballos, C. (2016). Efectos de la formalización de la propiedad de la tierra en el desarrollo rural. [Tesis para optar al título de Maestría]. <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/21097/CeballosVarelaCatalina2016.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
- Chanampa, M. y Lorda, M. (2019). Asentamientos informales y regularización urbana. La producción de territorialidades en tensión. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, vol. 30, núm. 1, 2019. Universidad Nacional de Colombia, Colombia. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74862087011>

- Cisneros, A., et al. (2022). Técnicas e Instrumentos para la Recolección de Datos que Apoyan a la Investigación Científica en Tiempo de Pandemia. *Dominio de las Ciencias*, 8(1), 1165-1185. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8383508.pdf>
- Clichevsky, N. (2017). Informalidad y Regularización del suelo urbano en América Latina. Algunas reflexiones. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, vol. 9, núm. 2, noviembre, 2007, pp. 55-71. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=513951696004>
- Enciso, P. (2019). La declaratoria de fábrica y el saneamiento físico legal en las edificaciones de los predios urbanos del distrito de villa el salvador. [Tesis para obtener el título de abogada]. <https://hdl.handle.net/20.500.13067/1185>
- Fuentes, J. y Menéndez, A. (2020). Propuesta de análisis multivariado en los asentamientos informales del cantón Duran-Ecuador. Aproximación socioterritorial. *Tsafiqui: Revista científica en ciencias sociales*, ISSN 1390-5341, ISSN-e 2602-8069, N°. 14, 2020, págs. 55-74. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8270489.pdf>
- García, D. y Modenés, J. (2021). Modelización de la cohabitación de hogares en la informalidad urbana. *Territorios*, (45), 1-21. <https://doi.org/10.12804/revistas.uosario.edu.co/territorios/a.9943>
- González, V. (2019). Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018. [Tesis para optar el grado académico de Maestro en Gestión Pública]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/30797>
- Guevara, J. (2017). Regularización de la declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes. Una mirada a la realidad de Lima Metropolitana. [Tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política, Unidad de Posgrado]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM. <https://hdl.handle.net/20.500.12672/6464>
- Guevara, T. (2016). ¿Y el título para cuándo? El proceso de regularización del barrio Virgen Misionera *Cadernos Metrópole*, vol. 18, núm. 35, abril, 2016, pp. 119-144 Pontificia Universidade católica de São Paulo São Paulo, Brasil. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=402844839005>

- Hernández, J. (2019). Nociones de hermenéutica e interpretación jurídica en el contexto mexicano. Universidad Nacional Autónoma de México. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/12/5649/10.pdf>
- Hernández, L. (2020). Impacto de la regularización de la construcción informal en el distrito San Martín de Porres durante el periodo 2015-2018. [Tesis para obtener el título profesional de abogado]. <https://hdl.handle.net/20.500.12848/2082>
- Hernández, S. y Duana, D. (2020). Técnicas e instrumentos de recolección de datos. *Boletín Científico De Las Ciencias Económico Administrativas Del ICEA*, 9(17), 51-53. <https://repository.uaeh.edu.mx/revistas/index.php/icea/article/view/6019/7678>
- Hernández, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Rev. Derecho Privado* [online]. 2022, n.42, pp.147-177. Epub Apr 02, 2022. ISSN 0123-4366. <http://www.scielo.org.co/pdf/rdp/n42/0123-4366-rdp-42-147.pdf>
- Jiménez, M. (2021). Las licencias de edificación y las construcciones informales en la zona del quinto territorio en villa el salvador 2020. [Tesis para obtener el título de abogado]. <https://hdl.handle.net/20.500.13067/1085>
- Kwak, N. (2021). Urban informality in the Global North: a view from Los Angeles. <https://periodicos.ufsc.br/index.php/esbocos/article/view/76639/45879>
- Lizárraga, F. (2019). Asentamiento y barrio informal. Un estudio de caso sobre la formación de un barrio de San Miguel de Tucumán. *Breves Contribuciones del Instituto de Estudios Geográficos*, ISSN-e 2250-4176, N°. 30, 2019, págs. 33-53. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7412641.pdf>
- López Borbón, W. (2016). La informalidad urbana y los procesos de mejoramiento barrial. *Arquitectura y Urbanismo*, vol. XXXVII, núm. 3, septiembre-diciembre, 2016, pp. 1-18. Instituto Superior Politécnico José Antonio Echeverría. Ciudad de La Habana, Cuba. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376849417002>
- López-Borbón, W. (2018). Diversidad informal urbana, intervenciones particulares para asentamientos específicos. *Programas de mejoramiento barrial en*

- Bogotá. Revista Bitácora Urbano Territorial, vol. 28, núm. 2, 2018. Universidad Nacional de Colombia, Colombia. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74855211016>
- Manrique, A. (2021). La regularización en materia urbanística: lecciones del derecho francés para el caso colombiano. Revista Digital de Derecho Administrativo, núm. 26, 2021, Julio-diciembre, pp. 263-283. Universidad Externado de Colombia. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=503868858009>
- Marroquín, C. (2020). Evaluación del proceso de adjudicación y legalización de tierras rurales. [Tesis para la obtención del título de abogada]. <http://dspace.pucesi.edu.ec/browse?type=author&value=Marroqu%C3%ADn+Pasquel%2C+Carla+Victoria>
- Massidda, A. (2018). Cómo nombrar a la informalidad urbana Una revisión de las definiciones en uso, sus implicaciones analíticas y su alcance. Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos, ISSN-e 2250-4060, N°. 10, 2018 (Ejemplar dedicado a: Movilidades espaciales de la población y dinámicas metropolitanas en ciudades latinoamericanas), págs. 301-315. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6702385.pdf>
- Meléndez, N. (2019). On Urban Informality: A Pyramid on Slum Upgrading and Placemaking. Comillas Journal of International Relations, 15. <https://revistas.comillas.edu/index.php/internationalrelations/article/view/11605/10862>
- Migueltorena, A. (2017). Informalidad urbana en la ciudad de Tandil: posibilidades de regularización dominial y acceso al hábitat en el período actual; Universidad Nacional del Sur. Departamento de Geografía; Revista Universitaria de Geografía; 26; 2; 12-2017; 131-154. https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/37030/CONICET_Digital_Nro.b8a90a03-554e-41d9-b30c-d14c57d1b758_A.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Mosso, E. (2017). Políticas {neoliberales} de regularización dominial del suelo urbano CUADERNO URBANO. Espacio, cultura, sociedad, vol. 22, núm. 22,

- junio, 2017, pp. 91-110. Universidad Nacional del Nordeste Resistencia, Argentina. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=369251998005>
- Navarro A. y Burlani R. (2021). Legal Aspects of Urban Water and Sanitation Regulatory Services: An Analysis of How the Spanish Experience Positively Would Contribute to the Brazilian New Regulation. *Water*20. <https://www.mdpi.com/2073-4441/13/8/1023/pdf?version=1617962330>
- Ons, M. (2021). Asentamientos informales y grandes proyectos urbanos en la Ciudad de Buenos Aires: el caso de la Villa 31. *Estudios demográficos y urbanos*, vol. 36, núm. 3, 2021, septiembre-diciembre, pp. 891-920. El Colegio de México A.C. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=31269237005>
- Ortiz, I. (2017). Introducción al derecho urbanístico. Colección «Lo Esencial del Derecho». Ed. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial. <https://urbanitasite.files.wordpress.com/2020/05/ortiz-introduccion-al-derecho-urbanistico.pdf>
- Quispe, J. y Tejada, M. (2021). Análisis de la Ley 27157 Ley de Regularización de Edificaciones y la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales. [Tesis para obtener el título profesional de abogado]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/64629>
- Ramírez, L. (2021). Los loteos populares en el Gran Buenos Aires: un análisis de su conformación y cambios sociodemográficos recientes (1991-2010) en el municipio de Quilmes. *Territorios*, núm. 44, 2021, -junio, pp. 1-28. Universidad del Rosario. Bogotá, Colombia. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35765794010>
- Saavedra, M. (2017). El estudio de caso como diseño de investigación en las Ciencias Administrativas. Vol 1 N° 1 | Julio 2017 pp. 1-25, Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), México. http://www.paginaspersonales.unam.mx/app/webroot/files/210/El_diseno_de_Caso.pdf
- Salgado, A. (2007). Investigación Cualitativa: diseños, evaluación del rigor metodológico y retos. 2007, vol.13, n.13, pp.71-78. ISSN 1729-4827. <http://www.scielo.org.pe/pdf/liber/v13n13/a09v13n13.pdf>

- Torres, M., et al. (s.f.). Métodos de recolección de datos para una investigación. *Boletín Electrónico No. 03*. Guatemala: Universidad Rafael Landívar. <http://biblioteca.udgvirtual.udg.mx/jspui/bitstream/123456789/2817/1/M%20a%20todos%20de%20recolecti%20n%20de%20datos%20para%20una%20investigaci%20n.pdf>
- Torres, D. y Ruiz-Tagle, J. (2019). ¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el área metropolitana de Lima (1996-2015). [https://repositorio.uc.cl/xmlui/bitstream/handle/11534/43083/Derecho%20a%20la%20vivienda%20o%20la%20propiedad%20privada.%20De%20la%20pol%20tica%20p%20blica%20a%20la%20informalidad%20urbana%20en%20el%20%20rea%20metropolitana%20de%20Lima%20\(1996-2015\).pdf](https://repositorio.uc.cl/xmlui/bitstream/handle/11534/43083/Derecho%20a%20la%20vivienda%20o%20la%20propiedad%20privada.%20De%20la%20pol%20tica%20p%20blica%20a%20la%20informalidad%20urbana%20en%20el%20%20rea%20metropolitana%20de%20Lima%20(1996-2015).pdf)
- Vergara, J. (2021). El orden material. Inscripción y cálculo de la materialidad urbana en el caso chileno. *Estudios Demográficos y Urbanos* vol. 36, núm. 1 (106), enero-abril, 2021, pp. 117-148. ISSN 0186-7210; e ISSN 2448-6515. <http://dx.doi.org/10.24201/edu.v36i1.1854>
- Villamón, J. (2022). La precariedad en la ciudad de Lima. *Arquitextos*, (32), 75–84. <https://revistas.urp.edu.pe/index.php/Arquitextos/article/view/1970/1908>

ANEXO 1 – MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN

Problema General	Objetivo General	Supuesto General	Categoría 1	Sub - Categoría	Metodología
¿De qué forma la Informalidad de la propiedad Urbana podría disminuir con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022?	Analizar de qué manera la Informalidad de la propiedad urbana disminuirá con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022.	La Informalidad de la propiedad urbana disminuirá con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022, aplicando los procedimientos de saneamiento físico legal de la propiedad que trae esta ley, las cuales son el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica ante las autoconstrucciones irregulares y el procedimiento de saneamiento de titulación ante la falta de titulación de los propietarios.	Informalidad Urbana: Clichevsky, N. (2007): “La informalidad urbana se expresa en dos formas: respecto a los aspectos dominiales – la falta de títulos de propiedad o contratos de alquiler –; y al proceso de urbanización – incumplimiento de las normas de subdivisión, uso, ocupación y construcción de la ciudad y de los requerimientos ambientales para la localización de usos urbanos”. Pág. 3	1.1. Derecho de Propiedad	Enfoque: Cualitativo Tipo: Básica Diseño: Estudio de Caso Nivel: Descriptivo Participantes: 4 registrador público Asistente Registral 1 CAP Asistente Registral 1 CAS Asesor Metodológico 1 Documentos: Resoluciones del T.R. Ley N° 27157 Reglamento D.S.2006-VIV Casaciones Informe y PPT
				1.2. Autoconstrucción	
Problema Específico	Objetivo Específico	Supuesto Específico	Categoría 2	Sub - Categoría	Técnica e Instrumento
¿De qué forma los vicios y errores en los títulos de propiedad se podría regularizar con el procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022?	Analizar de qué manera los vicios y errores en los títulos de propiedad se podría regularizar con el procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.	Los vicios y errores en los títulos de propiedad se regularizarían con la aplicación del procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022, en aplicación de los artículos 21 y 22, mediante la prescripción adquisitiva de dominio, inmatriculación y títulos supletorios de predios.	Regularización de Edificaciones Artículo °4 del T.U.O. de la ley 27157: Regularización: es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existente. Comprende, de ser el caso, el trámite de saneamiento de titulación y su inscripción, así como la inscripción del reglamento interno, la junta de propietarios y la independización de unidades de propiedad exclusiva.	2.1. Saneamiento de Titulación	Técnica: Entrevista y Análisis Documental Instrumento: Guía de Entrevista y Guía de Análisis Documental Método de Análisis Método Analítico Método Descriptivo Método Hermenéutico Jurídico
				2.2. Inscripción de edificación (declaratoria de fábrica)	
¿De qué manera las construcciones informales realizadas sin licencias o permisos urbanísticos, podrían regularizarse con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fábrica que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022	Analizar de qué manera las construcciones informales realizadas sin licencias o permisos urbanísticos, podrían regularizarse con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fábrica que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.	Las autoconstrucciones informales se regularizarían con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fábrica, esto es el reconocimiento legal e inscripción de edificación, que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022, en aplicación del artículo 3 de la citada ley, mediante la declaratoria de fábrica en edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre del 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción.			

ANEXO 2 - INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

Título:

Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022

Entrevistado:

Cargo:

Institución:

Fecha:

OBJETIVO GENERAL: Analizar de qué manera la Informalidad de la propiedad urbana disminuirá con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022.

Premisa: La informalidad de la propiedad urbana se manifiesta principalmente en la autoconstrucción informal de edificaciones, este es el camino que los pobladores de los sectores de más bajos recursos económicos eligen para alcanzar su deseo de tener una vivienda; sin embargo, esa opción conlleva peligros latentes, dado que, al edificarse sin ningún asesoramiento profesional o técnico no se toman en cuenta lineamientos de ingeniería civil, eléctricas, sanitarios que sean básicos o elementales que permitan que la vivienda construida sea segura y adecuada para quienes la habitan. Por otro lado, tenemos el problema de los vicios o errores que contiene un título de propiedad, generando así una incertidumbre jurídica al momento de hacer contrataciones entre privados, perjudicando el tráfico jurídico patrimonial al no contar con el derecho de propiedad constituido totalmente.

- 1. En su opinión ¿Cree Ud. Que la informalidad de la propiedad urbana como problemática, disminuiría en el tiempo con la aplicación de la Ley N° 27157, ¿sobre Regularización de edificaciones? ¿Por qué?**

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

2. En base a su experiencia y conocimiento ¿La Ley N° 27157 tiene la celeridad e inmediatez en los procedimientos regulatorios contra la informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?

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

3. Bajo su criterio ¿Consideraría Ud. una modificación o derogación total a la norma N° 27157 sobre la regularización de edificaciones ante los casos de informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?

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

Objetivo Específico 1: Analizar de qué manera los vicios y errores en los títulos de propiedad se podría regularizar con el procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

4. Como conocedor del tema Ud. ¿Conoce si la Ley 27157 tiene procedimientos que regulen la titularidad dominial en cuanto a los vicios y errores que contienen estos? ¿Cuáles son los problemas más frecuentes que tiene un propietario en cuanto a su derecho de propiedad?

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

5. En su opinión ¿Que otros procedimientos, muy aparte de la P.A.D., títulos supletorios e inmatriculación, que puedan sanear los vicios y errores en los títulos de propiedad, existen? ¿Cuáles son y que vías existen?

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

6. En su vasta experiencia ¿Existen otras normativas que regulen el saneamiento de titulación ante los vicios y errores contenidos en los títulos de propiedad? Citar la ley.

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

Objetivo Específico 2: Analizar de qué manera las construcciones informales realizadas sin licencias o permisos urbanísticos, podrían regularizarse con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fábrica que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

7. Bajo su criterio ¿Cuál es el principal factor que ha dado lugar a la configuración del fenómeno del crecimiento inmobiliario vertical y sí los propietarios respetan la normatividad urbanística?

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

8. Desde su punto de vista ¿Existen otros procedimientos muy aparte que brinda la ley N° 27157, que puedan regularizar las edificaciones ante la ola de las autoconstrucciones informales? ¿Cuál o cuáles serían?

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

9. En relación a su experiencia ¿Ud. Cree que con la última modificatoria que tuvo la Ley N° 27157, mediante la Ley N° 30830, que amplía el plazo de las construcciones informales hasta el 31/12/2016, se estaría regularizando edificaciones clandestinas, ocultas, no autorizadas, sin licencia o sería un mecanismo de solución más, contra la informalidad en cuanto a las construcciones informales realizadas hasta la fecha ampliada por la citada ley?

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

.....

Entrevistado
_____ Firma y Sello

ANEXO 3 - VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- | | |
|---|---|
| 1. Apellidos y Nombres | : Mg. Ángel Fernando La Torre Guerrero |
| 2. Cargo e institución donde labora | : Docente de la Universidad César Vallejo |
| 3. Nombre del instrumento motivo de evaluación | : Guía de Entrevista |
| 4. Autor de instrumento | : Luis Enrique Azañero Ayala |

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Criterios	Indicadores	No cumplen con su aplicación						Cumple en parte con su aplicación			Sí cumple con su aplicación			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado												X	
2. OBJETIVIDAD	Se expresar la realidad como es, indica cualidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado												X	
3. ACTUALIDAD	Esta de acorde a los aportes recientes al derecho												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica												X	
5. SUFICIENCIA	Cumple con los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos, basado en los aspectos teóricos y Científicos												X	
9. METODOLOGÍA	El instrumento responde al objetivo de la Investigación: Tipo, diseño, categorías, escenario de estudios y participantes												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento tiene sentido, enfrenta un problema crucial, está situado en una población en territorio, es interdisciplinaria, tiene relevancia global, y asume responsablemente las consecuencias de sus hallazgos												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

si



IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%

Firma del experto informante
 Mg. Angel Fernando La Torre Guerrero
 D.N.I.: 09961844
 Telf.: 980758944
 Correo: afatorre@ucvvirtual.edu.pe

ANEXO 3 - VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- | | |
|---|---|
| 1. Apellidos y Nombres | : Dr. Luis Efrén Ruelas Llerena |
| 2. Cargo e institución donde labora | : Docente de la Universidad César Vallejo |
| 3. Nombre del instrumento motivo de evaluación | : Guía de Entrevista |
| 4. Autor de instrumento | : Luis Enrique Azañero Ayala |

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Criterios	Indicadores	No cumplen con su aplicación						Cumple en parte con su aplicación			Sí cumple con su aplicación			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado												X	
2. OBJETIVIDAD	Se expresar la realidad como es, indica cualidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado												X	
3. ACTUALIDAD	Esta de acorde a los aportes recientes al derecho												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica												X	
5. SUFICIENCIA	Cumple con los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos, basado en los aspectos teóricos y Científicos												X	
9. METODOLOGÍA	El instrumento responde al objetivo de la Investigación: Tipo, diseño, categorías, escenario de estudios y participantes												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento tiene sentido, enfrenta un problema crucial, está situado en una población en territorio, es interdisciplinaria, tiene relevancia global, y asume responsablemente las consecuencias de sus hallazgos												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- | | |
|--|----|
| ➤ El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación | si |
| ➤ El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación | |

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%



LUIS EFRÉN RUELAS LLERENA
D.N.I. N° 29566268

Telf.: 990884124
Correo: Lruelasllerena@gmail.com

ANEXO 3 - VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

5. **Apellidos y Nombres** : Mg. Rolando Javier Vilela Apón
 6. **Cargo e institución donde labora** : Docente de la Universidad César Vallejo
 7. **Nombre del instrumento motivo de evaluación** : Guía de Entrevista
 8. **Autor de instrumento** : Luis Enrique Azañero Ayala

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Criterios	Indicadores	No cumplen con su aplicación						Cumple en parte con su aplicación			Sí cumple con su aplicación			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado												X	
2. OBJETIVIDAD	Se expresar la realidad como es, indica cualidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado												X	
3. ACTUALIDAD	Esta de acorde a los aportes recientes al derecho												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica												X	
5. SUFICIENCIA	Cumple con los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos, basado en los aspectos teóricos y Científicos												X	
9. METODOLOGÍA	El instrumento responde al objetivo de la Investigación: Tipo, diseño, categorías, escenario de estudios y participantes												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento tiene sentido, enfrenta un problema crucial, está situado en una población en territorio, es interdisciplinaria, tiene relevancia global, y asume responsablemente las consecuencias de sus hallazgos												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%



[Handwritten signature]

Firma del experto informante
 Mg. Rolando Javier Vilela Apón
 Telf.: 947119375
 DNI:42301468

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022

Objetivo General: Analizar de qué manera la Informalidad de la propiedad urbana disminuirá con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022.

Autor (a): Luis Enrique Azañero Ayala / **Fecha:** 17/10/2022

FUENTE DOCUMENTAL	<u>CASACIÓN N° 21233-2019 LIMA</u> La Sala De Derecho Constitucional Y Social Permanente De La Corte Suprema De Justicia Materia: Acción Contencioso Administrativa Demandante: María del Rocío Lockett Zamalloa. Demandado: Municipalidad Distrital de Santiago de Surco.
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	Fundamento 6to de la Casación: De otro lado, cabe señalar que la Ley N° 27157- Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común el objeto de esta ley es establecer los procedimientos para el 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 legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tal como lo prevé el artículo 1 de la referida Ley.
ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	La Ley N° 27157 tiene por objeto establecer los procedimientos de declaratoria de fábrica o construcciones realizadas y el saneamiento de titulación de distintos tipos de predios, como por ejemplo departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales, otros tipos de unidades inmobiliarias; asimismo, la presente ley determinará el régimen legal de las unidades (régimen de propiedad exclusiva y común o régimen de copropiedad). Recordemos que esta norma regula el saneamiento físico legal de la propiedad urbana de forma excepcional.
CONCLUSIÓN	Se concluye que la Ley N° 27157, contiene los procedimientos para el saneamiento físico legal de la propiedad urbana, de forma excepcional, regulando las construcciones realizadas sin los permisos correspondientes y el saneamiento de titulación de la propiedad.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022

Objetivo General: Analizar de qué manera la Informalidad de la propiedad urbana disminuirá con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022.

Autor (a): Luis Enrique Azañero Ayala / **Fecha:** 17/10/2022

FUENTE DOCUMENTAL	<u>CASACIÓN N° 21821 – 2019 CALLAO</u> La Sala De Derecho Constitucional Y Social Permanente De La Corte Suprema De Justicia Materia: Acción Contencioso Administrativa Demandante: Manuel Álvarez Calderón Boggio. Demandado: Municipalidad Provincial del Callao.
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	<u>Fundamento 6to de la Casación, literal “c”:</u> el órgano jurisdiccional no ha tomado en cuenta la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común (Ley N° 27157), la cual tiene la finalidad de saneamiento de titulación: es el trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro, comprende los tramites de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios. Agrega que la citada norma establece entre otros, el procedimiento para la tramitación de la regularización de edificaciones, permitiendo a los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en dicha ley Señala que el inmueble materia de sanción, fue culminado de construir en enero de 1999, es por ello que recurrieron a los Registros Públicos, a fin de solicitar la regularización de la edificación.
ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	La presente ley, define en su reglamento el procedimiento de saneamiento de titulación: es el trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro, comprende los tramites de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios. Asimismo, la ley establece el procedimiento para la obtención de la regularización de edificaciones construida, permitiendo a los propietarios que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria

	de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en dicha ley.
CONCLUSIÓN	Se obtuvo como resultado que, el reglamento de la Ley N° 27157 contiene los procedimientos de saneamiento de titulación y el saneamiento de las edificaciones realizadas, teniendo como sub figuras, la P.A.D, títulos supletorios, independización, declaratoria de fábrica.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022.

Objetivo General: Analizar de qué manera la Informalidad de la propiedad urbana disminuirá con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022.

Autor (a): Luis Enrique Azañero Ayala / **Fecha:** 17/10/2022

FUENTE DOCUMENTAL	<u>RESOLUCIÓN N° 144 -2021-SUNARP-TR-L</u> Fecha: 22/01/2021 Apelante: Víctor Jonathan Balcázar Martínez. Acto: Ampliación De Fábrica. Sumilla: "Titulo Para La Inscripción De La Declaratoria De Fábrica En Vía De Regularización".
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	<u>Fundamentación 4ta de la Resolución:</u> actualmente 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", regula el procedimiento para la regularización de edificaciones realizadas sin contar con licencia de obra, certificado de conformidad de obra, o que no cuenten con declaratoria de fábrica. Asimismo, comprende el procedimiento para la constitución del régimen de secciones de propiedad exclusiva y propiedad común, mediante el otorgamiento del reglamento interno, así como el saneamiento de la titulación. <u>Fundamentación 5ta de la Resolución:</u> El artículo 24 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR (formulario registral) aprobado por la SUNARP, el cual constituye título registral, cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar.
ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	El Tribunal Registral señala que la presente ley contiene el procedimiento para la constitución del régimen de secciones de propiedad exclusiva y propiedad común, mediante el otorgamiento del reglamento interno, así como el saneamiento de la titulación. De igual manera, señala que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR (formulario registral) aprobado por la SUNARP, el cual constituye título registral, y deberá estar firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se pretende inscribir.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022.

Objetivo Específico 1: Analizar de qué manera los vicios y errores en los títulos de propiedad se podría regularizar con el procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

Autor (a): Luis Enrique Azañero Ayala / **Fecha:** 17/10/2022

FUENTE DOCUMENTAL	Autor: HUAMANI CABRERA, E. (2015). INFORME DE INVESTIGACIÓN N° 64 /2014-2015. "SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS URBANOS". Recuperado de: https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/26EE83E324B4E4180525810C0058D03B/\$FILE/272_INFINVES64-2014_predios_urbanos.pdf
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	todos los procedimientos de iniciativa de parte requeridos por los administrados para satisfacer sus intereses o derechos mediante el pronunciamiento de cualquier órgano de la entidad, siempre que esa exigencia cuente con el respaldo legal. Asimismo, por conducto judicial se puede adquirir la titularidad de una propiedad por prescripción adquisitiva de dominio basándose en las siguientes normas: el Código Civil en sus artículos 950, 951, 952 y 953, donde menciona que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica, y pública como propietario durante diez años. También, por conducto notarial también se puede acceder a la prescripción adquisitiva de dominio, la cual se sustenta en las siguientes normas: Ley 26662, Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos, Ley 27333, Ley complementaria a la Ley 26662, Ley 27157 en sus artículos 5 y 21, en concordancia al Decreto Supremo 035-2006-Vivienda donde aprueban el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157.
ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	Por conducto judicial se puede adquirir la titularidad de una propiedad por prescripción adquisitiva de dominio basándose en las siguientes normas: el Código Civil en sus artículos 950, 951, 952 y 953 y también, por conducto notarial también se puede acceder a la prescripción adquisitiva de dominio, la cual se sustenta en las siguientes normas: Ley 26662, Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos, Ley 27333, Ley complementaria a la Ley 26662, Ley 27157 en sus artículos 5 y 21, en concordancia al Decreto Supremo 035-2006-Vivienda.
CONCLUSIÓN	Se concluyo que, los procedimientos de saneamiento de titulación a nivel notarial y judicial, tienen los mismos requisitos, salvo la diferencia que el saneamiento de titulación en la vía judicial deberá existir una contención con las demás partes, y por la vía notarial solo basta la declaración de voluntad de las partes intervinientes.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022.

Objetivo Específico 1: Analizar de qué manera los vicios y errores en los títulos de propiedad se podría regularizar con el procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

Autor (a): Luis Enrique Azañero Ayala / **Fecha:** 17/10/2022

FUENTE DOCUMENTAL	Figueredo Muñoz, C. (2019). "Los beneficios de la formalización de la propiedad". COFOPRI. Recuperado de: http://portal.oas.org/LinkClick.aspx?fileticket=LuC6MIUDGmI%3D&tabid=1821
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	<p style="text-align: center;">¿Cuáles son los Beneficios de la Formalización? – COFOPRI</p> <p>Una vez que usted tiene su título de propiedad también accede a una serie de beneficios que le permiten alcanzar una mejor calidad de vida, cuáles son los siguientes:</p> <p>SEGURIDAD JURÍDICA: Los títulos de propiedad de COFOPRI son reconocidos con plena validez por el sistema jurídico peruano y se encuentran inscritos en los Registros Públicos. ACCESO AL CRÉDITO: Un título de propiedad aumenta el valor del predio y puede utilizarse como garantía para obtener un crédito en una entidad financiera. También permite el ingreso a los programas de vivienda del Estado. INCENTIVO A LA INVERSIÓN: El título de propiedad genera mayor intención de realizar mejoras en las viviendas, como mueblería, acabados, etc. Además de incentivar la inversión en obras de infraestructura pública. ELIMINACIÓN DE CONFLICTOS: La formalización resuelve los problemas de límites entre los lotes de los pobladores y también soluciona los conflictos con otros asentamientos humanos. HERENCIA FAMILIAR: El propietario tiene la seguridad de que su familia podrá mantener la titularidad de la propiedad, garantizando el derecho de todos sus herederos. (Ppt. 4).</p>
ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	COFOPRI, mencionó una serie de beneficios que permitirán al propietario del predio una mejor calidad de vida e incremento del valor de la propiedad, entre ellos tenemos el acceso a un crédito, una mayor seguridad jurídica, incentivo a la inversión y la eliminación de conflictos o riesgos de perder su derecho de propiedad.
CONCLUSIÓN	Se concluye que el sanear el derecho de propiedad o el predio conlleva a un resultado de beneficios tanto para el propietario y la sociedad, ya que otorga una mayor seguridad en el tráfico jurídico patrimonial.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022.

Objetivo Específico 1: Analizar de qué manera los vicios y errores en los títulos de propiedad se podría regularizar con el procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

Autor (a): Luis Enrique Azañero Ayala / **Fecha:** 17/10/2022

FUENTE DOCUMENTAL	<p style="text-align: center;"><u>RESOLUCIÓN N° 314 -2019-SUNARP-TR-A</u></p> <p>Fecha: 09/05/2019 Apelante: Henry Martínez Achulli. Acto: Titulación de Propiedad. Sumilla: "Saneamiento de titulación previsto en la Ley N° 27157".</p>
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	<p><u>Fundamentación 3ra de la Resolución:</u> Mediante 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", se establece los procedimientos para el 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, sobre aquellas edificaciones ejecutadas hasta el 13/12/2016 y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.</p> <p><u>Fundamentación 4ta de la Resolución:</u> De conformidad con el numeral 2.2 del artículo 2, del Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, entiéndase por saneamiento de titulación al trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro. Comprende los trámites de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios. Siendo así, el trámite de prescripción adquisitiva de dominio y título supletorio constituyen dos de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación legal.</p>

ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	El trámite de prescripción adquisitiva de dominio y título supletorio constituyen dos de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios puedan obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro, de conformidad con el numeral 2.2 del artículo 2, del Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.
CONCLUSIÓN	El procedimiento de saneamiento de titulación al trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022.

Objetivo Específico 2: Analizar de qué manera las construcciones informales realizadas sin licencias o permisos urbanísticos, podrían regularizarse con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fábrica que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

Autor (a): Luis Enrique Azañero Ayala / **Fecha:** 17/10/2022

FUENTE DOCUMENTAL	<u>RESOLUCIÓN N° 1658 -2019-SUNARP-TR-L</u> Fecha: 28/06/2019 Apelante: Moisés Palacios Morales. Acto: Declaratoria de Fábrica Sumilla: "Regularización de edificaciones al amparo el procedimiento regulado en la Ley N° 27157".
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	<p><u>Fundamentación 2da de la Resolución:</u> El artículo 3 de la Ley N° 27157 señala que los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley. Este procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos). Cabe señalar que el citado artículo 3 fue modificado por la Ley N° 30830 publicada en el diario oficial El Peruano el 27/7/2018, precisando que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley.</p> <p><u>Fundamentación 3ra de la Resolución:</u> Es función del verificador entonces, el de dar fe que efectivamente a la fecha señalada en el FOR se ha efectuado la edificación, modificación, ampliación o demolición, y los demás actos a regularizar.</p>

ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	El procedimiento de regulatoria de fábricas es un procedimiento muy simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios a través de un formulario (FOR), con certificación de firmas ante notario. En este procedimiento interviene solo un Verificador Responsable (arquitecto o ingeniero civil colegiado) inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP, quien bajo su responsabilidad organiza y tramita el expediente, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación.
CONCLUSIÓN	En este procedimiento interviene un Verificador Responsable que es el profesional (arquitecto o ingeniero civil colegiado) inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP, quien bajo su responsabilidad organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación, de conformidad con el artículo 9 del Reglamento de la Ley N° 27157.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022.

Objetivo Específico 2: Analizar de qué manera las construcciones informales realizadas sin licencias o permisos urbanísticos, podrían regularizarse con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fábrica que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

Autor (a): Luis Enrique Azañero Ayala / **Fecha:** 17/10/2022

FUENTE DOCUMENTAL	<u>RESOLUCIÓN N° 1870 -2018-SUNARP-TR-L</u> Fecha: 13/09/2018 Apelante: María Magdalena Lenci Mendoza De Delgado. Acto: Declaratoria de Fábrica y Otros. Sumilla: "Declaratoria de Fábrica al amparo del procedimiento regulado en la Ley N° 27157".
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	<p>Fundamentación 1ra de la Resolución: El tema de la regularización de edificaciones se encuentra regulado en el Título 1 de la Ley N° 271571 y en la sección primera de su Reglamento, aprobado mediante D.S. N° 008-2000-MTC2, posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA. De conformidad con el artículo 3 de la Ley N° 27157, los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley.</p> <p>Fundamentación 2da de la Resolución: Así, de acuerdo a esta disposición, únicamente pueden ser objeto de regularización mediante este procedimiento, las edificaciones levantadas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, siendo que cualquiera de estos actos que se hubiesen producido con posterioridad - y siempre que no se hubiesen adecuado en su oportunidad a las normas previstas en las Leyes N° 27972 y 28437 -, deberán sujetarse al trámite regular previsto en la Ley N° 29090 - Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, la cual deroga la Sección 11 de la Ley N° 27157 y su Reglamento. Es pertinente añadir que mediante Ley N° 30830 - publicada el 27/7/2018 en el Diario Oficial "El Peruano"- se modificó la fecha límite de la regularización , señalando que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción , conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica , independización y/o reglamento interno, de ser el</p>

	<p>caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la ley N° 27157.</p>
ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	<p>Solamente serán objeto de formalización mediante el presente procedimiento, las construcciones levantadas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas hasta antes del 21 de julio de 1999, siendo que cualquiera de estos actos que se hubiesen producido posteriormente, deberán sujetarse al trámite por el conducto normal previsto en la Ley N° 29090 - Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones-, la cual deroga la Sección 11 de la Ley N° 27157 y su Reglamento. Asimismo, es menester señalar que, que mediante Ley N° 30830, publicada el 27/7/2018 en el Diario Oficial "El Peruano", se modificó su fecha límite de la regularización, indicando que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de año 2016, serán objeto de regularización.</p>
CONCLUSIÓN	<p>Este procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Así, requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario registral (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos).</p>

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022.

Objetivo Específico 2: Analizar de qué manera las construcciones informales realizadas sin licencias o permisos urbanísticos, podrían regularizarse con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fabrica que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

Autor (a): Luis Enrique Azañero Ayala / **Fecha:** 17/10/2022

FUENTE DOCUMENTAL	Blog , gestionado por el área Inmobiliaria de Rubio Leguía Normand y Asociados. Bitácora Inmobiliaria, (2020). “La participación del Verificador Responsable en los procedimientos de regularización de edificaciones, a dos años de la ampliación del plazo de la Ley N° 27157”. Recuperado de: http://www.enfoquederecho.com/2020/08/24/la-participacion-del-verificador-responsable-en-los-procedimientos-de-regularizacion-de-edificaciones-a-dos-anos-de-la-ampliacion-del-plazo-de-la-ley-no-27157/
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	Si bien es cierto la Ley N° 27157, habilitó la posibilidad de sanear titulación, en esta ocasión sólo nos referiremos a lo concerniente a la regularización de edificaciones. Con la Ley, se creó un procedimiento simplificado para poder inscribir la Declaratoria de Fábrica vía regularización con la intervención de un Verificador Responsable, respecto de las edificaciones, entiéndase, construcciones nuevas, remodelaciones, ampliaciones y/o demoliciones, que hayan concluido hasta antes del 21 de julio de 1999, plazo que luego fue ampliado por la Ley N° 30830. Es decir, el procedimiento creado por esta Ley, no requiere la intervención municipal, organismo público que es reemplazado por el referido Verificador Responsable. Dentro de las diversas observaciones que se realizaban con ocasión del procedimiento de inscripción registral, la gran mayoría estaba relacionada con la verificación de las transgresiones urbanísticas, y en lo particular, la presentación del Certificado de Parámetros Urbanísticos, sin perjuicio de que este requisito fue eliminado con la modificación al aprobado por Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA.
ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	Si bien es cierto la Ley N° 27157, habilitó la posibilidad de sanear titulación, en esta ocasión sólo nos referiremos a lo concerniente a la regularización de edificaciones, es así que dicho procedimiento tiene un problema, la cual está relacionada con la verificación de las transgresiones urbanísticas, y en lo particular, la presentación del Certificado de Parámetros Urbanísticos, sin perjuicio de que este requisito fue eliminado con la modificación al aprobado por Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA.

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

Título:

Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022

Entrevistado: Félix Augusto Alayo Mendoza (Abogado Colegiado)

Cargo: Asistente Registral - CAS

Institución: SUNARP – SEDE IX LIMA

Fecha: 15/10/2022

OBJETIVO GENERAL: Analizar de qué manera la Informalidad de la propiedad urbana disminuirá con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022.

Premisa: La informalidad de la propiedad urbana se manifiesta principalmente en la autoconstrucción informal de edificaciones, este es el camino que los pobladores de los sectores de más bajos recursos económicos eligen para alcanzar su deseo de tener una vivienda; sin embargo, esa opción conlleva peligros latentes, dado que, al edificarse sin ningún asesoramiento profesional o técnico no se toman en cuenta lineamientos de ingeniería civil, eléctricas, sanitarios que sean básicos o elementales que permitan que la vivienda construida sea segura y adecuada para quienes la habitan. Por otro lado, tenemos el problema de los vicios o errores que contiene un título de propiedad, generando así una incertidumbre jurídica al momento de hacer contrataciones entre privados, perjudicando el tráfico jurídico patrimonial al no contar con el derecho de propiedad constituido totalmente.

- 1. En su opinión ¿Cree Ud. Que la informalidad de la propiedad urbana como problemática, disminuiría en el tiempo con la aplicación de la Ley N° 27157, ¿sobre Regularización de edificaciones? ¿Por qué?**

Definitivamente ha ayudado en reducir la informalidad desde que entró en vigencia en 1999, por cuanto permite que se inscriba una edificación sin pasar previamente por el trámite administrativo a nivel municipal, pero esta norma se creó cuando aún no existían los certificados de parámetros urbanísticos y

edificatorios, por lo tanto no resultaba congruente exigir a los propietarios adecuarse a normas actuales cuando la edificación concluyó antes de la existencia de dichos certificados; sin embargo, hoy en día ya todas las Municipalidades cuentan con dicha información, por lo que desconocer cuales son las medidas reglamentarias para construir resultaría falso. En ese sentido, continuar ampliando la 27157 implica a su vez un abuso del ejercicio del derecho ya que existen verificadores que afirman que se concluyó la obra antes de 2016, así no sea cierto, siendo suficiente su declaración para que se sanee la propiedad, por lo que aún se vienen realizando estas autoconstrucciones las cuales por una falsa declaración ingresan al registro y esquivan el trámite municipal aún a destiempo.

2. En base a su experiencia y conocimiento ¿La Ley N° 27157 tiene la celeridad e inmediatez en los procedimientos regulatorios contra la informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?

Ciertamente la Ley 27157 tiene un mecanismo célere para que inscriba una edificación sin pasar previamente por la Municipalidad. En ese sentido, resulta suficiente la declaración del verificador que viene a ser un ingeniero o arquitecto, complementada por la información técnica plasmada en planos, memorias y formularios. De no caer en incongruencias, debería obtenerse la inscripción de la edificación en un plazo no mayor de 7 días, por lo tanto, sí resulta un mecanismo inmediato contra la informalidad.

3. Bajo su criterio ¿Consideraría Ud. una modificación o derogación total a la norma N° 27157 sobre la regularización de edificaciones ante los casos de informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?

Hay que tener en cuenta la finalidad de la ley 27157, la cual fue reducir la informalidad saneando aquellas edificaciones que se realizaron como autoconstrucción sin autorización municipal. En ese sentido, dicha finalidad sí ha venido siendo cumplida. Lo que habría que preguntarse es si vale la pena o amerita continuar ampliando su vigencia, pues en la práctica se estaría aun promoviendo esa autoconstrucción pues el propietario asume que el plazo se continuará ampliando y podrá regularizar su vivienda aun cuando no cumpla con

los requisitos técnicos y evadiendo las tasas municipales y el trámite regular de la mano de profesionales competentes.

Objetivo Específico 1: Analizar de qué manera los vicios y errores en los títulos de propiedad se podría regularizar con el procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

4. Como conocedor del tema Ud. ¿Conoce si la Ley 27157 tiene procedimientos que regulen la titularidad dominial en cuanto a los vicios y errores que contienen estos? ¿Cuáles son los problemas más frecuentes que tiene un propietario en cuanto a su derecho de propiedad?

Efectivamente, la ley 27157 regulariza los inmuebles con o sin titulación.

5. En su opinión ¿Que otros procedimientos, muy aparte de la P.A.D., títulos supletorios e inmatriculación, que puedan sanear los vicios y errores en los títulos de propiedad, existen? ¿Cuáles son y que vías existen?

Los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio y título supletorio a nivel judicial, los procedimientos de titulación y adjudicación de lotes por parte de COFOPRI y algunos procedimientos especiales por la SBN y su normativa propia.

6. En su vasta experiencia ¿Existen otras normativas que regulen el saneamiento de titulación ante los vicios y errores contenidos en los títulos de propiedad? Citar la ley.

Ya los respondí en la pregunta que antecede.

Objetivo Específico 2: Analizar de qué manera las construcciones informales realizadas sin licencias o permisos urbanísticos, podrían regularizarse con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fábrica que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

7. Bajo su criterio ¿Cuál es el principal factor que ha dado lugar a la configuración del fenómeno del crecimiento inmobiliario vertical y si los propietarios respetan la normatividad urbanística?

Esto se debe a que en Lima centro ya no se encuentran terrenos disponibles o sin habitar, siendo que ante la alta demanda de viviendas la única forma de que más familias puedan habitar es edificando de forma vertical. Asimismo, se ve que en los conos aún se encuentran terrenos vacíos, pero son de difícil acceso o se encuentran sin saneamiento, algunos aun siendo fácticamente urbanos, continúan siendo rústicos a nivel municipal y registral, pese a ya contar con los servicios básicos, por lo que se encontrarían a la espera del trámite administrativo de habilitación urbana a pedido de parte o de oficio.

Ahora bien, definitivamente los propietarios que autoconstruyen esperando que en un futuro se amplíe el plazo señalado en la Ley 27157 no respetan la normativa urbanística, sobrepasando lo que establecerá su certificado de parámetros urbanísticos y aún sin respetar las normas técnicas que conllevaría a que en un futuro se inscriba la fábrica con cargas. Por ej. en Lima Este, San Juan de Lurigancho, es tan grande el distrito y tan poca la supervisión, que los propietarios al realizar una autoconstrucción muy probablemente no serán sancionados o multados por la Municipalidad correspondiente ni mucho menos impedidos de hacer tales trabajos. En consecuencia, la Ley 27157 resulta más un aliciente que una solución a la informalidad urbana.

8. Desde su punto de vista ¿Existen otros procedimientos muy aparte que brinda la ley N° 27157, que puedan regularizar las edificaciones ante la ola de las autoconstrucciones informales? ¿Cuál o cuáles serían?

Sí, están los mecanismos de saneamiento de áreas, los creados por la norma Ley 27157, 29090, 27333, los creados por jurisprudencia registral como las rectificaciones por error de cálculo y a través del Catastro (CUC). Todos estos tienen como finalidad la inscripción de los inmuebles en el registro y/o su aproximación a la realidad a través de la modificación de su descripción acorde a la información técnica que se presente y mecanismos de publicidad, como publicaciones a fin de evitar daño a terceros colindantes.

9. En relación a su experiencia ¿Ud. Cree que con la última modificatoria que tuvo la Ley N° 27157, mediante la Ley N° 30830, que amplía el plazo de las construcciones informales hasta el 31/12/2016, se estaría regularizando edificaciones clandestinas, ocultas, no autorizadas, sin licencia o sería un mecanismo de solución más, contra la informalidad en cuanto a las construcciones informales realizadas hasta la fecha ampliada por la citada ley?

Creo que contribuye con la informalidad, pues los administrados buscan ampararse aún en la norma y esperarán a futuro su prórroga a fin de evitar los trámites municipales y gastos que son necesarios para evitar pérdidas materiales y humanas, como son los referidos a la asesoría técnica y legal

Entrevistado



.....
Felipe Alayo Mendoza
ABOGADO
Reg. CAL 67122

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS
GUÍA DE ENTREVISTA

Título:

Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022

Entrevistado: MARITHA ELENA, ESCOBAR LINDO

Cargo: REGISTRADOR PÚBLICO

Institución: ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

Fecha: 11/10/2022

OBJETIVO GENERAL: Analizar de qué manera la Informalidad Urbana disminuirá con la correcta aplicación de la Ley N° 27157 sobre Regularización de Edificaciones, distrito de Lima-2022.

Premisa: La informalidad de la propiedad urbana se manifiesta principalmente en la autoconstrucción informal de edificaciones, este es el camino que los pobladores de los sectores de más bajos recursos económicos eligen para alcanzar su deseo de tener una vivienda; sin embargo, esa opción conlleva peligros latentes, dado que, al edificarse sin ningún asesoramiento profesional o técnico no se toman en cuenta lineamientos de ingeniería civil, eléctricas, sanitarios que sean básicos o elementales que permitan que la vivienda construida sea segura y adecuada para quienes la habitan. Por otro lado, tenemos el problema de los vicios o errores que contiene un título de propiedad, generando así una incertidumbre jurídica al momento de hacer contrataciones entre privados, perjudicando el tráfico jurídico patrimonial al no contar con el derecho de propiedad constituido totalmente.

1. En su opinión ¿Cree Ud. Que la informalidad de la propiedad urbana como problemática, ¿disminuiría en el tiempo con la aplicación de la Ley N° 27157, sobre Regularización de edificaciones? ¿Por qué?

EN MI OPINIÓN, LA LEY DE REGULARIZACIÓN, CUYO PLAZO PARA REGULARIZAR HA SIDO AMPLIADO EN MUCHAS OPORTUNIDADES DESDE SU PROMULGACIÓN (JULIO DE 1999), EN LUGAR DE DISMINUIR LA INFORMALIDAD, FOMENTA LAS CONSTRUCCIONES SIN LICENCIA Y CON TRANSGRESIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

2. En base a su experiencia y conocimiento ¿La Ley N° 27157 tiene la celeridad e inmediatez en los procedimientos regulatorios contra la informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?

CONSIDERO QUE EL OBJETIVO DE LA LEY 27157 NO ES EL DE DISMINUIR LA INFORMALIDAD, TODA VEZ QUE UNA REGULARIZACIÓN CONSTANTE LA ÚNICA QUE GENERA ES DEBILITAR EL ORDENAMIENTO JURÍDICO VIGENTE. EL ÉXITO DE UNA REGULARIZACIÓN SE ENCUENTRA EN QUE SE REALICE EN UNA SOLA VEZ Y QUE NO SE PROLONGUE EN EL TIEMPO.

3. Bajo su criterio ¿Consideraría Ud. una modificación o derogación total a esta norma sobre regularización de edificaciones ante los muchos casos de informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?

PARA QUE UN PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN LOGRE SU OBJETIVO DE FORMALIZAR DEBE REALIZARSE POR UNA SOLA VEZ. EN SENTIDO, AL HABER TRANSCURRIDO 23 AÑOS DESDE QUE SE PROMULGÓ LA LEY 27157, DEBERIA DEROGARSE LA CITADA LEY.

Objetivo Específico 1: Analizar de qué manera los vicios y errores de los títulos de propiedad se regularizará con el procedimiento de saneamiento de titulación con la aplicación de la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

4. Como conocedor del tema Ud. ¿Conoce si la Ley 27157 tiene procedimientos que regulen la titularidad dominial en cuanto a los vicios y errores que contienen estos? ¿Cuáles son los problemas más frecuentes que tiene un propietario en cuanto a su derecho de propiedad?

LA LEY 27157 REGULA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y LA FORMACIÓN DE TÍTULO SUPLETORIO EN VÍA NOTARIAL.

EL PROBLEMA MÁS FRECUENTE QUE TIENE UN PROPIETARIO ES EL NO CONTAR CON UN DOCUMENTO QUE ACREDITE SU DEBEJAR DE PROPIEDAD O QUE SU TÍTULO ADQUIERA DE ALGUN VICIO.

5. En su opinión ¿Que otros procedimientos, muy aparte de la P.A.D., títulos supletorios e inmatriculación, que puedan sanear los vicios y errores en los títulos de propiedad, existen? ¿Cuáles son y que vías existen?

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y LA FORMACIÓN DE TÍTULO SUPLETORIO SON LOS DOS MECANISMOS JURIDICOS QUE SIRVEN PARA PODER DEDUCIR PROPIEDAD. AMBOS MECANISMOS SE PUEDEN SEGUIR EN LA VIA NOTARIAL Y JUDICIAL, SEGÚN EL CASO.

6. En su vasta experiencia ¿Existen otras normativas que regulen el saneamiento de titulación ante los vicios y errores contenidos en los títulos de propiedad? Citar la ley.

EL CÓDIGO CIVIL REGULA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y TAMBIÉN TENENCIAS. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA PARA PREDIOS RURALES QUE SE ENCUENTRA REGULADA EN LA LEY 31145 Y D.S. Nº 014 - 2022 - MIDA/GRI

Objetivo Específico 2: Analizar de qué manera las autoconstrucciones informales se regularizará con el reconocimiento legal e inscripción de edificación con la aplicación de la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

7. Bajo su criterio ¿Cuál es el principal factor que ha dado lugar a la configuración del fenómeno del crecimiento inmobiliario vertical y si los propietarios respetan la normatividad urbanística?

FALTA DE VIVIENDA E INCREMENTO DEL VALOR DE LOS PREDIOS SON LOS FACTORES FUNDAMENTALES DEL CRECIMIENTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL


8. Desde su punto de vista ¿Existen otros procedimientos muy aparte que brinda la ley N° 27157, que puedan regularizar las edificaciones ante la ola de las autoconstrucciones informales? ¿Cuál o cuáles serían?

..... NO EXISTEN OTROS PROCEDIMIENTOS DE REGU-
LARIZACION DE EDIFICACIONES

9. En relación a su experiencia ¿Ud. Cree que con la ultima modificatoria que tuvo la Ley N° 27157, mediante la Ley N° 30830, que amplia el plazo de las construcciones informales hasta el 31/12/2016, se estaría regularizando edificaciones clandestinas, ocultas, no autorizadas, sin licencia o sería un mecanismo de solución más, contra la informalidad en cuanto a las construcciones informales realizadas hasta la fecha ampliada por la citada ley?

..... CONSIDERO QUE CON LA NUEVA AMPLIACION DADA
CON LA LEY 30830 SE ESTA REGULARIZANDO EDI-
FICACIONES CLANDESTINAS, OCULTAS, NO AUTORIZA-
DAS, SIN LICENCIA

Entrevistado



Firma y Sello
MARITZA ESCOBAR LINO
REGISTRADOR PÚBLICO

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022

Entrevistado: María Angélica Hau Balta

Cargo: Registrador Público

Institución: Z.R. N° IX SEDE LIMA

Fecha: 26.10.2022

OBJETIVO GENERAL: Analizar de qué manera la Informalidad de la propiedad urbana disminuirá con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022.

Premisa: La informalidad de la propiedad urbana se manifiesta principalmente en la autoconstrucción informal de edificaciones, este es el camino que los pobladores de los sectores de más bajos recursos económicos eligen para alcanzar su deseo de tener una vivienda; sin embargo, esa opción conlleva peligros latentes, dado que, al edificarse sin ningún asesoramiento profesional o técnico no se toman en cuenta lineamientos de ingeniería civil, eléctricas, sanitarios que sean básicos o elementales que permitan que la vivienda construida sea segura y adecuada para quienes la habitan. Por otro lado, tenemos el problema de los vicios o errores que contiene un título de propiedad, generando así una incertidumbre jurídica al momento de hacer contrataciones entre privados, perjudicando el tráfico jurídico patrimonial al no contar con el derecho de propiedad constituido totalmente.

- 1. En su opinión ¿Cree Ud. Que la informalidad de la propiedad urbana como problemática, disminuiría en el tiempo con la aplicación de la Ley N° 27157, ¿sobre Regularización de edificaciones? ¿Por qué?**

No creo, porque en la realidad es más usado por quienes más recursos económicos tienen para evadir la supervisión de entidades Municipales.

- 2. En base a su experiencia y conocimiento ¿La Ley N° 27157 tiene la celeridad e inmediatez en los procedimientos regulatorios contra la informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?**

No, porque habiéndose creado secciones especiales que ven solo regularizaciones de fábrica, la mayoría viene como actos de ampliación reglamento interno, saneamiento de linderos u otros que toma más tiempo en su calificación.

3. Bajo su criterio ¿Consideraría Ud. una modificación o derogación total a la norma N° 27157 sobre la regularización de edificaciones ante los casos de informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?

Si, no debería seguir ampliándose el plazo de consideración de culminación de la fábrica, por cuanto lo vienen usando ya no como regularización sino como una opción más de construir sin autorización y permanecer en la informalidad.

Objetivo Específico 1: Analizar de qué manera los vicios y errores en los títulos de propiedad se podría regularizar con el procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

4. Como conocedor del tema Ud. ¿Conoce si la Ley 27157 tiene procedimientos que regulen la titularidad dominial en cuanto a los vicios y errores que contienen estos? ¿Cuáles son los problemas más frecuentes que tiene un propietario en cuanto a su derecho de propiedad?

Si, como la prescripción y rectificación de área lo que con lleva a independizaciones saltando cualquier normatividad especial en base a la 27157.

5. En su opinión ¿Que otros procedimientos, muy aparte de la P.A.D., títulos supletorios e inmatriculación, que puedan sanear los vicios y errores en los títulos de propiedad, existen? ¿Cuáles son y que vías existen?

Los saneamientos que venía realizando COFOPRI ahora algunos los tiene la SBN y gobiernos locales.

6. En su vasta experiencia ¿Existen otras normativas que regulen el saneamiento de titulación ante los vicios y errores contenidos en los títulos de propiedad? Citar la ley.

Saneamiento de Bienes del estado y de comunidades campesinas.

– Ley general de comunidades campesinas, D.S. N° 130-2001-EF, D.S. N° 007-2008-VIVIENDA y D.S. N° 019-2019-VIVIENDA. Ley 26505 y Ley 29151.

Analizar de qué manera las construcciones informales realizadas sin licencias o permisos urbanísticos, podrían regularizarse con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fábrica que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

7. Bajo su criterio ¿Cuál es el principal factor que ha dado lugar a la configuración del fenómeno del crecimiento inmobiliario vertical y sí los propietarios respetan la normatividad urbanística?

El acceso a una vivienda a menor costo, ya sea por dominio o alquiler.

8. Desde su punto de vista ¿Existen otros procedimientos muy aparte que brinda la ley N° 27157, que puedan regularizar las edificaciones ante la ola de las autoconstrucciones informales? ¿Cuál o cuáles serían?

No como la ley 27157.

9. En relación a su experiencia ¿Ud. Cree que con la última modificatoria que tuvo la Ley N° 27157, mediante la Ley N° 30830, que amplía el plazo de las construcciones informales hasta el 31/12/2016, se estaría regularizando edificaciones clandestinas, ocultas, no autorizadas, sin licencia o sería un mecanismo de solución más, contra la informalidad en cuanto a las construcciones informales realizadas hasta la fecha ampliada por la citada ley?

Si, así es.


.....
MARIA ANGELICA HAU BALTA
Registrador Público
Zona Registral N°IX-Sede Lima

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022

Entrevistado: BRUNO RENATO PÉREZ CUEVA

Cargo: TÉCNICO REGISTRAL

Institución: SUNARP

Fecha: 10/10/2022

OBJETIVO GENERAL: Analizar de qué manera la Informalidad de la propiedad urbana disminuirá con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022.

Premisa: La informalidad de la propiedad urbana se manifiesta principalmente en la autoconstrucción informal de edificaciones, este es el camino que los pobladores de los sectores de más bajos recursos económicos eligen para alcanzar su deseo de tener una vivienda; sin embargo, esa opción conlleva peligros latentes, dado que, al edificarse sin ningún asesoramiento profesional o técnico no se toman en cuenta lineamientos de ingeniería civil, eléctricas, sanitarios que sean básicos o elementales que permitan que la vivienda construida sea segura y adecuada para quienes la habitan. Por otro lado, tenemos el problema de los vicios o errores que contiene un título de propiedad, generando así una incertidumbre jurídica al momento de hacer contrataciones entre privados, perjudicando el tráfico jurídico patrimonial al no contar con el derecho de propiedad constituido totalmente.

- 1. En su opinión ¿Cree Ud. Que la informalidad de la propiedad urbana como problemática, disminuiría en el tiempo con la aplicación de la Ley N° 27157, ¿sobre Regularización de edificaciones? ¿Por qué?**

No. La informalidad en el levantamiento de edificaciones sin contar con la necesaria licencia de obra (*antes licencia de edificación y construcción*) es una mala práctica muy arraigada en la sociedad urbana limeña en la que se edifica cuando el propietario cuenta con los recursos y no cuando cuenta con la licencia. Por otra parte, la regularización de edificación por medio de la Ley N° 27157,

siendo un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad (*con la sola declaración del verificador quien asume responsabilidad*), no hace más que propiciar la informalidad urbana porque la finalidad del procedimiento de regularización es, precisamente, sanear la propiedad y la situación de hecho que ya existe en la realidad, es decir, edificaciones levantadas sin la licencia correspondiente con todos los riesgos que en materia urbanística y edificatoria conllevan.

2. En base a su experiencia y conocimiento ¿La Ley N° 27157 tiene la celeridad e inmediatez en los procedimientos regulatorios contra la informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?

Sí puede considerarse un procedimiento célere el diseñado por la Ley N° 27157 si lo comparamos con el procedimiento municipal, toda vez que es un procedimiento registral directo tramitado ante la SUNARP en el que el expediente administrativo (título) es elaborado por el verificador quien asume responsabilidad por su contenido.

3. Bajo su criterio ¿Consideraría Ud. una modificación o derogación total a esta norma sobre regularización de edificaciones ante los muchos casos de informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?

Podría considerarse una modificación (antes que una derogación total) en el que se otorgue más rigor en el procedimiento de regularización; no obstante, la tendencia es la contraria, toda vez que con la Ley N° 30830 se ha ampliado el ámbito de aplicación de la Ley N° 27157, es decir, si en un inicio la edificación tenía que haber finalizado antes del 20/07/1999, con la modificación se permite que los propietarios de predios que ya se hayan acogido al procedimiento de regularización de edificaciones con anterioridad, puedan declarar nuevas edificaciones al predio si las mismas finalizaron ante del 31/12/2016.

Objetivo Específico 1: Analizar de qué manera los vicios y errores en los títulos de propiedad se podría regularizar con el procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

4. Como conocedor del tema Ud. ¿Conoce si la Ley 27157 tiene procedimientos que regulen la titularidad dominial en cuanto a los

vicios y errores que contienen estos? ¿Cuáles son los problemas más frecuentes que tiene un propietario en cuanto a su derecho de propiedad?

La Ley N° 27157 contempla la institución jurídica de la propiedad exclusiva y común” (antes “propiedad horizontal”) en el que coexisten en forma simultánea dos tipos de derecho de propiedad relacionados entre sí: la propiedad exclusiva que recae sobre determinadas unidades o secciones independientes del edificio, y la propiedad común, vigente sobre determinados elementos y áreas compartidas del edificio que contribuyen a la funcionalidad de cada unidad inmobiliaria independiente sobre la que recae la propiedad exclusiva. En tal sentido, la Ley N° 27157 al contener un procedimiento de regularización de edificaciones sí regula la titularidad dominial sobre éstas por cuanto al acceder al registro una vez culminado el procedimiento de regularización, tendrá que determinarse a quién le corresponderá la titularidad de la edificación y, en su caso, de cada unidad inmobiliaria (si la regularización de la fábrica incluye independización).

Por otra parte, los problemas más frecuentes que presenta un propietario están relacionados con la deficiente información de la base gráfica de la SUNARP, que describe un predio con área, linderos, colindancias, medidas perimétricas y demás datos técnicos distintos a los que se aprecian en la realidad, y eso se manifiesta cada vez que se presenta un título de regularización al Registro en el que se advierte discrepancia entre los planos y documentación técnica elaborada por el verificador (los mismos que corresponden a la realidad actual del inmueble y cuya medición se ha efectuado con instrumentos más precisos) y la información con la que cuenta la Oficina de Catastro de SUNARP, la misma que se restringe a la descripción que encuentra en el título archivado sin gráfico, lo que hace que la información sea mucho más imprecisa.

Otro problema frecuente lo encontramos en la discordancia entre las denominadas “realidad registral” y “realidad extrarregistral”, toda vez que el propietario de un edificio con unidades independientes, pero no independizadas a nivel registral, tiene que previamente declarar la edificación para su posterior independización, si es que pretende adjudicar cada unidad inmobiliaria a propietarios distintos. Es por ello, que la Ley N° 27157 le resulta de utilidad para

poder regularizar esa edificación sin licencia que en la realidad ya existe pero que no ha sido declarada ni se ve reflejada en el registro. Lo expresado en este párrafo dista de estar de acuerdo con la edificación sin licencia que realizan muchos propietarios, pero lamentablemente, la realidad social es distinta, nuestra cultura “informal” es partidaria de la regularización antes que la autorización, por lo que la Ley N° 27157 viene a regular un procedimiento sobre edificaciones que en la realidad ya existen, sobre las cuales se han generado derechos reales pero que no cuentan con inscripción registral, pero debemos enfatizar que tal informalidad en las edificaciones transgreden los principios urbanísticos relacionados a la zonificación y ornato de la ciudad.

5. En su opinión ¿Que otros procedimientos, muy aparte de la P.A.D., títulos supletorios e inmatriculación, que puedan sanear los vicios y errores en los títulos de propiedad, existen? ¿Cuáles son y que vías existen?

Otros procedimientos que tienen por finalidad el saneamiento inmobiliario son los de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas tramitados a nivel notarial o judicial, y en sede registral tenemos los procedimientos de rectificación unilateral de área y por error de cálculo.

6. En su vasta experiencia ¿Existen otras normativas que regulen el saneamiento de titulación ante los vicios y errores contenidos en los títulos de propiedad? Citar la ley.

Podemos citar la Ley N° 27333, Ley complementaria a la Ley N° 26662 sobre asuntos no contenciosos de competencia notarial.

Objetivo Específico 2: Analizar de qué manera las construcciones informales realizadas sin licencias o permisos urbanísticos, podrían regularizarse con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fábrica que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

7. Bajo su criterio ¿Cuál es el principal factor que ha dado lugar a la configuración del fenómeno del crecimiento inmobiliario vertical y si los propietarios respetan la normatividad urbanística?

El principal factor es el económico toda vez que la gente opta por edificar cuando cuenta con los recursos para ello sin importarle la normatividad urbanística, para posteriormente regularizar su edificación a través de la Ley N° 27157. Aunado a ello, existe una cultura “informal” en la que se considera que resulta más oneroso recurrir al procedimiento municipal formal para solicitar licencia de edificación o porque consideran que su construcción no reunirá los requisitos técnicos exigidos por la autoridad municipal, por lo que los propietarios deciden construir en forma clandestina, muchas veces sin la asesoría profesional necesaria, lo que indudablemente conlleva a muchos riesgos en tanto para los habitantes de la edificación como para los colindantes. Por otro lado, no se tomara en cuenta el consumo excesivo en los servicios públicos como el agotamiento de los servicios de agua potable y desagüe, toda vez que la distribución de dicho servicio estaba planificada para un número de viviendas y habitantes, generando un problema social toda vez que hay mayor consumo y una sobre exigencia a la infraestructura sanitaria e hidráulica ocasionando un colapso de la misma. Todo esto nos lleva a la reflexión, a que el procedimiento de regularización de la Ley N° 27157 está diseñado como un procedimiento de excepción, para sanear una edificación que se levantó sin la aprobación municipal, no para que todos los propietarios puedan edificar sin licencia y después acogerse a la regularización. Recordemos siempre la definición legal recogida en el artículo 923º del Código Civil: “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”.

8. Desde su punto de vista ¿Existen otros procedimientos muy aparte que brinda la ley N° 27157, que puedan regularizar las edificaciones ante la ola de las autoconstrucciones informales? ¿Cuál o cuáles serían?

Además del procedimiento contemplado por la Ley N° 29090 referido a la regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones, sólo podría regularizarse una edificación y el dominio sobre la misma en la vía judicial.

9. En relación a su experiencia ¿Ud. Cree que con la última modificatoria que tuvo la Ley N° 27157, mediante la Ley N° 30830, que

amplía el plazo de las construcciones informales hasta el 31/12/2016, se estaría regularizando edificaciones clandestinas, ocultas, no autorizadas, sin licencia o sería un mecanismo de solución más, contra la informalidad en cuanto a las construcciones informales realizadas hasta la fecha ampliada por la citada ley?

Sí se están regularizando edificaciones clandestinas, ocultas y no autorizadas, a pesar que los propietarios ya se habían acogido a una primera regularización la Ley N° 27157 (en la que se declara que la obra debió finalizar antes de julio de 1999), ahora con esta ampliación se está facultando a los propietarios a que nuevamente transgredan la norma, edifiquen sin licencia y amplíen su construcción para luego acogerse a la Ley N° 30830 (en la que el plazo de ampliación es hasta diciembre de 2016). En forma inmediata, se está regularizando una construcción clandestina, pero el problema social no se ha solucionado, la informalidad en las edificaciones continuará hasta que no se diseñe un procedimiento alternativo que realmente deje a la Ley N° 27157 como un procedimiento de excepción, que la autoridad municipal realice una labor de fiscalización efectiva para advertir quien está edificando sin licencia y no permitir que la edificación finalice, y que el procedimiento de otorgamiento de licencia de edificación sea menos gravoso que incentive a edificar dentro de los parámetros establecidos por el sistema y no se recurra a la informalidad.


Firma y Sello

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022

Entrevistado: Giovanna Torrecilla Pérez

Cargo: Registrador Público

Institución: Sunarp- Zona Registral IX- Sede Lima

Fecha: 10 de octubre de 2022

OBJETIVO GENERAL: Analizar de qué manera la Informalidad de la propiedad urbana disminuirá con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022.

Premisa: La informalidad de la propiedad urbana se manifiesta principalmente en la autoconstrucción informal de edificaciones, este es el camino que los pobladores de los sectores de más bajos recursos económicos eligen para alcanzar su deseo de tener una vivienda; sin embargo, esa opción conlleva peligros latentes, dado que, al edificarse sin ningún asesoramiento profesional o técnico no se toman en cuenta lineamientos de ingeniería civil, eléctricas, sanitarios que sean básicos o elementales que permitan que la vivienda construida sea segura y adecuada para quienes la habitan. Por otro lado, tenemos el problema de los vicios o errores que contiene un título de propiedad, generando así una incertidumbre jurídica al momento de hacer contrataciones entre privados, perjudicando el tráfico jurídico patrimonial al no contar con el derecho de propiedad constituido totalmente.

- 1. En su opinión ¿Cree Ud. Que la informalidad de la propiedad urbana como problemática, ¿disminuiría en el tiempo con la aplicación de la Ley N° 27157, sobre Regularización de edificaciones? ¿Por qué?**

La ley 27157 sobre Regularización de edificaciones es una norma cuyo alcance es el saneamiento de edificaciones que se efectuaron sin autorización previa de las entidades municipales respectivas, no es la solución al problema de la informalidad en las edificaciones, por cuanto, es una norma de carácter excepcional. Todo lo contrario, no se debe extender su vigencia más allá del

ámbito temporal actualmente establecido. Se debería simplificar los procedimientos y costos de autorización municipal para edificar bajo licencia de edificación, conforme a la Ley 29090, Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normativa vigente, para lograr la adecuada formalización de las edificaciones y el cumplimiento de las normas técnicas.

2. En base a su experiencia y conocimiento ¿La Ley N° 27157 tiene la celeridad e inmediatez en los procedimientos regulatorios contra la informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?

Tiene celeridad en comparación con el procedimiento de licencia de edificación previa otorgada bajo el procedimiento de la ley 29090 (edificación con autorización municipal).

3. Bajo su criterio ¿Consideraría Ud. una modificación o derogación total a esta norma sobre regularización de edificaciones ante los muchos casos de informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?

La vigencia de la ley 27157 de regularización de edificaciones no debe extenderse en su vigencia más allá de los supuestos actualmente regulados, así como no deberían ampliarse a más tramos temporales el saneamiento de edificaciones, por cuanto ello propicia la informalidad. En determinado momento debería efectuarse su derogación.

Objetivo Específico 1: Analizar de qué manera los vicios y errores en los títulos de propiedad se podría regularizar con el procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

4. Como conocedor del tema Ud. ¿Conoce si la Ley 27157 tiene procedimientos que regulen la titularidad dominial en cuanto a los vicios y errores que contienen estos? ¿Cuáles son los problemas más frecuentes que tiene un propietario en cuanto a su derecho de propiedad?

La aplicación que tiene la Ley 27157 en relación con el saneamiento de titularidad de dominio se da fundamentalmente a través del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio que se tramita en sede notarial.

Dicho procedimiento busca solucionar el problema de falta de titulación de los poseedores de predios, así como sanear títulos de propietarios que por defectos formales de sus títulos no han podido inscribir su dominio y que por ello deben recurrir al mecanismo de saneamiento a través de la prescripción adquisitiva de dominio. En ambos supuestos, procederá siempre que se cumplan con los requisitos establecidos por el Código Civil para la adquisición de propiedad por prescripción.

5. En su opinión ¿Que otros procedimientos, muy aparte de la P.A.D., títulos supletorios e inmatriculación, que puedan sanear los vicios y errores en los títulos de propiedad, existen? ¿Cuáles son y que vías existen?

El saneamiento de inmuebles se da asimismo a través de los procedimientos de acumulación de predios, subdivisión de predios e independización de predios que se efectúan asimismo bajo los alcances de la Ley 27157.

6. En su vasta experiencia ¿Existen otras normativas que regulen el saneamiento de titulación ante los vicios y errores contenidos en los títulos de propiedad? Citar la ley.

La Ley 27333 regula lo relativo a determinación y rectificación área, linderos y medidas perimétricas de predios, lo cual permite sanear asimismo defectos que puedan tener títulos de propiedad que pretenden acceder al Registro.

Objetivo Específico 2: Analizar de qué manera las construcciones informales realizadas sin licencias o permisos urbanísticos, podrían regularizarse con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fabrica que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

7. Bajo su criterio ¿Cuál es el principal factor que ha dado lugar a la configuración del fenómeno del crecimiento inmobiliario vertical y si los propietarios respetan la normatividad urbanística?

El desarrollo económico que ha tenido el país desde hace unos años propicia el crecimiento del mercado financiero y a su vez el desarrollo del sector inmobiliario.

El respecto a la normatividad urbanística se dará en la medida que las autoridades a cargo de los procedimientos de autorización de edificaciones (licencias y conformidad de obra) ejerzan la labor de control, fiscalización y sanción respectivas, en aplicación de la normativa urbanística y procedimientos administrativos correspondientes.

8. Desde su punto de vista ¿Existen otros procedimientos muy aparte que brinda la ley N° 27157, que puedan regularizar las edificaciones ante la ola de las autoconstrucciones informales? ¿Cuál o cuáles serían?

La ley 29090 tiene asimismo procedimientos de regularización de edificaciones, pero en estos casos se requieren de una evaluación por parte de la municipalidad competente y de ser el caso el pago de multa ante la autoridad municipal por edificaciones efectuadas sin contar con la licencia respectiva.

9. En relación a su experiencia ¿Ud. Cree qué con la última modificatoria que tuvo la Ley N° 27157, mediante la Ley N° 30830, que amplía el plazo de las construcciones informales hasta el 31/12/2016, se estaría regularizando edificaciones clandestinas, ocultas, no autorizadas, sin licencia o sería un mecanismo de solución más, contra la informalidad en cuanto a las construcciones informales realizadas hasta la fecha ampliada por la citada ley?

La declaración que contiene un título de regularización de edificaciones, respecto a la fecha de la edificación que se regulariza, es un aspecto que es de exclusiva responsabilidad del verificador responsable y de los propietarios del predio. En el caso del verificador responsable que interviene en el procedimiento, dichos profesionales están sujetos a sanción en caso de falsedad en su declaración.

Asimismo, existe un rol de fiscalización que compete realizar a las municipalidades de cada jurisdicción, a fin de verificar si se han regularizado edificaciones realizadas en fechas no aplicables al procedimiento de regularización previsto en la Ley 27157.


GIOVANNA TORRECILLA PEREZ
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022

Entrevistado: ESTRELLA TÚYUME EFFIO

Cargo: TÉCNICO REGISTRAL

Institución: SUNARP

Fecha: 14/10/2022

OBJETIVO GENERAL: Analizar de qué manera la Informalidad de la propiedad urbana disminuirá con la aplicación de la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones informales, en el distrito de Lima-2022.

Premisa: La informalidad de la propiedad urbana se manifiesta principalmente en la autoconstrucción informal de edificaciones, este es el camino que los pobladores de los sectores de más bajos recursos económicos eligen para alcanzar su deseo de tener una vivienda; sin embargo, esa opción conlleva peligros latentes, dado que, al edificarse sin ningún asesoramiento profesional o técnico no se toman en cuenta lineamientos de ingeniería civil, eléctricas, sanitarios que sean básicos o elementales que permitan que la vivienda construida sea segura y adecuada para quienes la habitan. Por otro lado, tenemos el problema de los vicios o errores que contiene un título de propiedad, generando así una incertidumbre jurídica al momento de hacer contrataciones entre privados, perjudicando el tráfico jurídico patrimonial al no contar con el derecho de propiedad constituido totalmente.

- 1. En su opinión ¿Cree Ud. Que la informalidad de la propiedad urbana como problemática, ¿disminuiría en el tiempo con la aplicación de la Ley N° 27157, sobre Regularización de edificaciones? ¿Por qué?**

No, por cuanto si bien la Ley 27157 tiene como objetivo lograr el saneamiento de la titulación y unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y común así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica, sin embargo, la informalidad en las edificaciones es un problema que aqueja al país desde hace muchos años debido a posesiones informales,

incremento de la demanda de viviendas, falta de control por parte de las autoridades administrativas que hacen que la formalidad en las construcciones sea cada vez un objetivo difícil de alcanzar.

2. En base a su experiencia y conocimiento ¿La Ley N° 27157 tiene la celeridad e inmediatez en los procedimientos regulatorios contra la informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?

Puede considerarse el procedimiento regulado en la Ley 27157 como uno célere dado que su tramitación se realiza directamente en la SUNARP a través de la presentación del expediente técnico.

3. Bajo su criterio ¿Consideraría Ud. una modificación o derogación total a esta norma sobre regularización de edificaciones ante los muchos casos de informalidad de la propiedad urbana? ¿Por qué?

Podría considerarse una modificación legislativa de la norma mas no su derogación, en aspectos referidos al procedimiento, etapas e institución jurídica que regula, a efectos de que su aplicación en la realidad sea eficaz.

Objetivo Específico 1: Analizar de qué manera los vicios y errores en los títulos de propiedad se podría regularizar con el procedimiento de saneamiento de titulación que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

4. Como conocedor del tema Ud. ¿Conoce si la Ley 27157 tiene procedimientos que regulen la titularidad dominial en cuanto a los vicios y errores que contienen estos? ¿Cuáles son los problemas más frecuentes que tiene un propietario en cuanto a su derecho de propiedad?

Los problemas más frecuentes que presenta un propietario están relacionados con las descripciones imperfectas y la falta de información en la base de datos de la base gráfica con la que cuenta SUNARP, ocasionando que el área, linderos y medidas perimétricas de un predio no sean las que realmente tiene en la realidad. Otra de las situaciones que se presentan son aquellas donde los copropietarios de un inmueble que en la realidad material ya cuentan con una

unidad inmobiliaria adjudicada a cada uno de ellos, sin embargo, a nivel registral dicho bien no se encuentra independizado ni constituido en unidades de régimen de propiedad exclusiva y común mas aun si la fábrica no ha sido declarada, por lo que, para que puedan acceder al registro deberán regularizar previamente la declaratoria de fábrica.

5. En su opinión ¿Que otros procedimientos, muy aparte de la P.A.D., títulos supletorios e inmatriculación, que puedan sanear los vicios y errores en los títulos de propiedad, existen? ¿Cuáles son y que vías existen?

Otros mecanismos que permiten el saneamiento de la propiedad inmueble son: la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas llevadas a cabo en la vía notarial y judicial, así como la rectificación de área por error de cálculo y la rectificación de área unilateral.

6. En su vasta experiencia ¿Existen otras normativas que regulen el saneamiento de titulación ante los vicios y errores contenidos en los títulos de propiedad? Citar la ley.

Sí existe y se encuentran regulados en la Ley 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.

Objetivo Específico 2: Analizar de qué manera las construcciones informales realizadas sin licencias o permisos urbanísticos, podrían regularizarse con la aplicación del procedimiento de declaratoria de fabrica que trae la Ley N° 27157, en el distrito de Lima-2022.

7. Bajo su criterio ¿Cuál es el principal factor que ha dado lugar a la configuración del fenómeno del crecimiento inmobiliario vertical y sí los propietarios respetan la normatividad urbanística?

El principal factor ha sido el incremento de la demanda de viviendas y el excesivo costo en la adquisición de un terreno en las principales zonas de Lima, lo cual genera que la población decida adquirir o alquilar departamentos.

- 8. Desde su punto de vista ¿Existen otros procedimientos muy aparte que brinda la ley N° 27157, que puedan regularizar las edificaciones ante la ola de las autoconstrucciones informales? ¿Cuál o cuáles serían?**

En estricto para la regularización de edificaciones no, sin embargo, también se incluye la Ley N° 29090 cuyo objeto es establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación.

- 9. En relación a su experiencia ¿Ud. Cree que con la última modificatoria que tuvo la Ley N° 27157, mediante la Ley N° 30830, que amplía el plazo de las construcciones informales hasta el 31/12/2016, se estaría regularizando edificaciones clandestinas, ocultas, no autorizadas, sin licencia o sería un mecanismo de solución más, contra la informalidad en cuanto a las construcciones informales realizadas hasta la fecha ampliada por la citada ley?**

Considero que la última modificatoria realizada a la Ley 27157 solo suma como un mecanismo de solución a la informalidad que existe en las construcciones informales, pero no remedia el problema de fondo (que las construcciones no se realizan respetando los parámetros urbanísticos establecidos y la escasez de recursos para acceder a una vivienda digna).

Entrevistado
Estrella Túyume Effio



Firma y Sello



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, BARRIONUEVO FERNANDEZ JOSE ROBERTO, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "Informalidad Urbana de los propietarios y la Ley 27157 sobre la Regularización de Edificaciones, en el distrito Lima-2022", cuyo autor es AZAÑERO AYALA LUIS ENRIQUE, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 18.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 22 de Noviembre del 2022

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
BARRIONUEVO FERNANDEZ JOSE ROBERTO DNI: 07640667 ORCID: 0000-0001-9679-7015	Firmado electrónicamente por: JBARRIONUEVO16 el 22-11-2022 17:16:44

Código documento Trilce: TRI - 0450577