



**UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**TESIS**

***“ANALISIS DE LA FALTA DE CONOCIMIENTO DEL POSEEDOR O PROPIETARIO DE UN BIEN INMUEBLE SOBRE EL USO ADECUADO DE LOS PREDIOS COMO PRINCIPAL CAUSA DE EXISTENCIA DE INFORMALIDAD DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA EN LA CIUDAD DE PIURA”.***

**PARA OBTENER EL TITULO DE:**

**ABOGADO.**

**AUTOR:**

**SANDRA REYES CORDOVA**

**PIURA- PERU.**

**25 DE SETIEMBRE DEL 2010**



**UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**TESIS**

***“ANALISIS DE LA FALTA DE CONOCIMIENTO DEL POSEEDOR O PROPIETARIO DE UN BIEN INMUEBLE SOBRE EL USO ADECUADO DE LOS PREDIOS COMO PRINCIPAL CAUSA DE EXISTENCIA DE INFORMALIDAD DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA EN LA CIUDAD DE PIURA”.***

**PARA OBTENER EL TITULO DE:**

**ABOGADO.**

**AUTOR:**

**SANDRA REYES CORDOVA**

**ASESOR(ES):**

**ASESOR TÉCNICO:**

**ERIKA DEL CARMEN GARCÍA APAZA**

**ASESOR METODOLÓGICO:**

**WILLY SAAVEDRA VILLACREZ**

**PIURA- PERU.**

**25 DE SETIEMBRE DEL 2010**

**DEDICATORIA:**

**A MIS PADRES POR  
HABERME  
ACOMPAÑADO EN  
TODO MOMENTO,  
POR SU ESFUERZO  
INCALCULABLE, A  
MIS HERMANOS Y A  
ESE SER MUY  
ESPECIAL QUE SERA  
EL MOTOR DE MI  
VIDA.**

**AGRADECIMIENTO:**

**EL ETERNO  
AGRADECIMIENTO A  
DIOS, A MIS PADRES  
POR SU APOYO  
INCONDICIONAL, Y A  
TODAS AQUELLAS  
PERSONAS QUE CON  
SUS APORTES ME  
MOTIVARON EN LA  
PRESENTE TESIS.**

**LA AUTORA.**

## INTRODUCCION

La evolución de las instituciones no siempre resulta siendo fiel reflejo de los fenómenos sociales, no obstante lo indicado, en materia de propiedad predial, el tráfico inmobiliario no ha podido dar la espalda a un conjunto de fenómenos sociales, que han ido variando los conceptos tradicionales para dar paso a nuevas instituciones.

Evidentemente, la realidad actual nos lleva indefectiblemente a la agrupación de la población en grandes núcleos urbanos, tendencia criticable pero que no parece evitable al menos a corto plazo. Se suele concebir el problema de la macrociudad en términos técnico tradicionales que afectan directamente la calidad de las infraestructuras, el diseño urbano y los problemas sociológicos que ello plantea; en algunos supuestos la aglomeración de personas con escasos o nulos medios económicos que acuden a la ciudad huyendo de circunstancias vitales muchas veces insoportables.

Sin embargo, no se tiene en cuenta que muchas de las cuestiones que se plantean y que dan lugar necesariamente a estudios y proyectos de remodelación del medio urbano están íntimamente ligados con problemas jurídicos, nuevos en algunos casos pero en otros resultantes de la aplicación de técnicas tradicionales que en algunas ocasiones cuentan con cientos,

incluso con miles de años de antigüedad, como ocurre con la institución de la servidumbre predial.

De ese modo, en nuestro sistema jurídico peruano, si bien como consecuencia de ser propietario yo puedo ejercer un conjunto de facultades sobre mi inmueble, dicho ejercicio, conforme, a lo establecido en el Art. 923° de nuestro código civil, debe de efectuarse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley, dicha redacción guarda coherencia con nuestra Constitución de de 1993, en su Art. 70° que reconoce la naturaleza inviolable, estableciéndose que la misma debe de ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley; de esta manera más que resaltar la función social de la propiedad y el interés de la sociedad, se utiliza el criterio de bien común, el mismo que se debe de entender como un concepto referente a las condiciones de la vida social que permitan a los integrantes de la sociedad alcanzar el mayor grado de desarrollo personal y la mayor vigencia de los valores democráticos.

En tal sentido, puede considerarse como un imperativo del bien común, la organización de la vida social en forma que se preserve y promueva la plena realización de los derechos de la persona humana. Es pues este ejercicio en armonía con el bien común, lo que permite incorporar limitaciones a esos derechos en nombre de una mejor convivencia social. Son estas limitaciones y restricciones establecidas en virtud del interés público en virtud de la coexistencia de propiedades en la comunidad, pues la seguridad y el bienestar de esta no pueden ser disminuidos por el uso que se haga de esas propiedades. Las limitaciones vienen a hacer condiciones al ejercicio del derecho de propiedad, de modo que le permitan mantener en la sociedad esos bienes que muchas veces son escasos o imprescindibles para la humanidad, como el orden, el paisaje, el medio ambiente, patrimonio histórico, artístico, etc., y que han de garantizarse constitucionalmente, ya que redundan en un interés general de "calidad de vida" , de modo que se hacen inviables antiguas formas de apropiación exclusiva y absoluta y obligan a una revisión de los conceptos jurídicos.

Es por ello, que la falta de vinculación jurídica de los propietarios de los predios especialmente los urbanos, o de los dueños de una infravivienda y el dominio y la propiedad de la misma genera el desinterés por la conservación de la unidad de residencia, lo cual es un mal en sí misma, pero que cuando se multiplica da lugar da lugar a un deterioro inevitable de la totalidad del núcleo urbano. Por eso, cualquier solución que tienda a evitar esa desvinculación, mediante la generación de mecanismos jurídicos que faciliten el acceso a la propiedad y la organización jurídica del propio derecho de dominio constituyen políticas loables en cualquier país.

RAFAEL ARNAIZ EGUREN.

MADRID - 2001.

# INDICE GENERAL

## **CAPITULO PRIMERO: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

### TITULO I: SOBRE LA PROBLEMÁTICA MATERIA DE INVESTIGACION

1.1. Planteamiento del problema	18
1.2. Propósitos	19
1.3. Justificación e importancia	20
1.4. Resumen de las partes y capítulos que consta la investigación	22
1.5. Breve descripción de la metodología	23
1.6. Características del contexto de la investigación	24
1.7. Antecedentes	24
1.8. Glosario terminológico	25

### TITULO II: SOBRE EL PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y LA METODOLOGÍA

2.1. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	
a. Justificación del Problema	31
b. Formulación del Problema	32
2.2. OBJETIVOS	
a. Objetivo General(es)	32
b. Objetivo Especifico(s)	32
2.3. HIPÓTESIS	
a. Hipótesis General	32
b. Hipótesis Específicas	32
2.4. DISEÑO	34
2.5. VARIABLES	34
2.6. MUESTRA	37
2.7. PROCESO DE RECOPIACIÓN DE DATOS	37

**CAPITULO SEGUNDO:  
DESARROLLO DEL MARCO TEORICO:**

**TITULO I**

**EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL RECONOCIMIENTO DE SU  
FUNCION SOCIAL**

**1. DERECHO DE PROPIEDAD**

1.1. Generalidades	39
1.2. Concepto y definiciones del derecho de propiedad	40
1.3. Caracteres de la propiedad	
a. Derecho real	42
b. Derecho absoluto	42
c. Derecho exclusivo	43
d. Derecho perpetuo	43
1.4. Función social de la propiedad	45
1.5. Límites legales a la propiedad por razones de vecindad (en interés privado)	46
1.6. Límites legales a la propiedad por otras causas (en interés público)	48
1.7. Extensión del derecho de propiedad	51
1.8. Facultades del derecho de propiedad	
a. El derecho de usar ius utendi	52
b. El derecho de gozar o disfrutar o ius frueindi	52
c. El derecho de disponer o ius abutendi	52
d. El derecho de reivindicar el bien o ius vindicandi	52

## TITULO II

### CLASIFICACION DE FINCAS Y TERRENOS

#### **2. FINCAS REGISTRALES**

2.1. Finca en sentido material	54
2.2. Finca en sentido funcional	55
2.3. Finca en sentido catastral	55
2.4. Finca en sentido registral	56
2.5. Fincas continuas y discontinuas	58
2.6. Finca matriz y derivada	61
2.7. Fincas normales y especiales	62

#### **3. CLASIFICACIÓN DE TERRENOS:**

3.1. Terreno Urbano	63
3.2. Terreno Rústico	65
3.3. Terreno Eriazo	65
3.4. Terreno Ribereño	66
3.5. Áreas de expansión urbana	66

## TITULO III

### EL URBANISMO, LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA Y SU INFORMALIDAD.

3.1. Generalidades del Derecho Urbanístico	67
3.2. La Propiedad Predial	71
3.2.1. Evolución de la propiedad predial	73
a) La Propiedad Romana	74
b) El estado de medianería	75
c) Propiedad Horizontal	76

3.2.2. La Propiedad Privada Urbana	76
3.3. La Informalidad en Términos Genéricos	81
3.3.1. El surgimiento de la informalidad en la propiedad predial	82
3.3.2. La propiedad predial informal y sus clases	83
a) La propiedad informal primaria	85
b) La propiedad informal secundaria.	86
b.1. Un vistazo al surgimiento de la problemática de la informalidad de la propiedad predial urbana en el Perú.	86
3.3.3. La Complejidad del Proceso de Formalización	97
A. Entidades de la administración general del estado:	
✓ Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI)	99
✓ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).	100
B. Entidades de la administración local del estado:	
✓ Municipalidades provinciales y distrital.	101

#### TITULO IV

### LA HABILITACION URBANA COMO MECANISMO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD URBANA

4.1. Introducción de la habilitación urbana	104
4.2. Antecedentes de la habilitación urbana en el Perú	107
4.3. Proceso actual de las habilitaciones Urbanas	108
4.4. Habilitaciones urbanas con construcción simultánea	110

<b>4.5. Regularización de habilitaciones urbanas</b>	<b>112</b>
<b>4.6. Su Inscripción en los Registros Públicos</b>	<b>112</b>
<b>4.6.1. Anotación preventiva del certificado de zonificación y vías de factibilidad de servicios</b>	<b>113</b>
<b>4.6.2. Anotación del proyecto de la habilitación urbana</b>	<b>114</b>
<b>4.6.3. Preindependización de los lotes de la habilitación urbana</b>	<b>116</b>
<b>4.6.4. Anotación preventiva de la compraventa garantizada</b>	<b>117</b>
<b>4.6.5. Inscripción de la recepción de obras</b>	<b>117</b>
<b>4.6.6. Inscripción de recepción de obras con variación de área, linderos y medidas perimétricas</b>	<b>118</b>
<b>4.6.7. Inscripción de recepción de obras por silencio administrativo positivo</b>	<b>119</b>
<b>4.6.8. Compensación de áreas</b>	<b>120</b>
<b>4.6.9. Habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes</b>	<b>120</b>
<b>4.6.10. Inscripción de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas</b>	<b>120</b>
<b>4.6.11. Inscripción de habilitaciones urbanas de oficio</b>	<b>121</b>

## TITULO V.

### LEGISLACION RELATIVA AL DERECHO DE PROPIEDAD URBANA      122

1. Constitución Política del Perú
2. Código Civil Peruano
3. Ley general de habilitaciones urbanas
4. Reglamento nacional de edificaciones
5. Reglamento de inscripciones del registro de predios

6. LEY 27157, Ley de regularización de edificaciones y su reglamento
7. LEY 29090, Ley De Regularización De Habilitaciones Urbanas Y De Edificaciones
8. Ley orgánica de municipalidades
9. Normas sobre regularización y saneamiento de la propiedad urbana
10. Jurisprudencias
  - 10.1 Jurisprudencia de la CORTE SUPREMA
  - 10.2 Jurisprudencia de SUNARP
  - 10.3 Jurisprudencia de COFOPRI

## **CAPITULO TERCERO**

### **RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **TITULO I: DESCRIPCIÓN DE LOS RESULTADOS**

- |   |     |
|---|-----|
| 1. Respecto a la respuesta de la pregunta formulada | 138 |
|---|-----|

<b>TITULO II: DISCUSION DE LOS RESULTADOS</b>	<b>140</b>
---	------------

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **CONCLUSIONES y SUGERENCIAS**

<b>TITULO I: CONCLUSIONES</b>	<b>146</b>
-------------------------------	------------

<b>TITULO II: SUGERENCIAS</b>	<b>149</b>
-------------------------------	------------

<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>151</b>
---------------------	------------

<b>ANEXOS</b>	<b>153</b>
---------------	------------