



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**La importancia de la declaratoria de fábrica en la urbanización
popular Perú del Distrito de San Martín de Porres, 2021**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
ABOGADO**

AUTORES:

Espinoza Gomez, Edith Rosie (orcid.org/0000-0002-2894-3794)

Huayta Puma, Jorge Gregorio (orcid.org/0000-0002-6864-4676)

ASESOR:

Dr. Laos Jaramillo, Enrique Jordan (orcid.org/0000-0002-2061-1293)

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

LIMA - PERÚ

2022

DEDICATORIA:

A Dios, por habernos permitido culminar y llegar a este momento importante en nuestras vidas de formación profesional,

A nuestros padres por su amor y siempre apoyo constantes e incondicional.

A nuestras familias, por impulsarnos y otorgarnos su cariño y apoyo sin importar nuestras diferencias de opiniones.

AGRADECIMIENTO

A nuestro asesor, por su dirección, paciencia y valiosos consejos.

A nuestros profesores de aula, por brindarnos su sabiduría y conocimiento, que nos incentivaron a desarrollarnos como persona y profesional.

A la Universidad Cesar Vallejo, por habernos aceptado ser parte de ella.

Índice de contenido

DEDICATORIA:	ii
AGRADECIMIENTO	iii
Índice de contenido	iv
Índice de tablas	vi
Índice de gráficos y figuras	vii
Índice de Abreviaturas.....	viii
Resumen	ix
Abstract	xi
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO.	6
III. III. METODOLOGÍA.	31
3.1. Tipo y Diseño de Investigación.....	31
3.2. Categoría, subcategorías y matriz de categorización.....	32
3.3. Escenario de estudio.....	33
3.4. Participantes.....	33
3.5. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos.....	34
3.5.1. Entrevista.....	35
3.5.2. Guía de Entrevista	35
3.6. Procedimiento	36
3.7. Rigor científico.....	36
3.8. Método de análisis de la Información	37
3.9. Aspectos Éticos.....	37
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	38
4.1. Resultados.	38
4.2. Análisis de supuestos.....	44

4.3. Discusión.....	47
V. CONCLUSIONES	50
VI. RECOMENDACIONES	52
VII. REFERENCIAS.....	38
VIII. ANEXOS	56

Índice de tablas

	Pág.
<i>Tabla 1: Caracterización de sujetos</i>	37
<i>Tabla 2: Validación de instrumentos</i>	38

Índice de gráficos y figuras

	Pág.
<i>Figura 1: Categorías y subcategorías</i>	36

Índice de Abreviaturas

PJ - Poder Judicial

MP - Ministerio Público

CM - Comisaría

Art. - Artículo

CC - Código Civil

DP - Defensoría del Pueblo

D.L. - Decreto Legislativo

RGRP – Reglamento General de los Registros Públicos.

SUNARP - Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

Resumen

En el presente trabajo de investigación nos planteamos como objetivo general determinar el vínculo que existe entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica.

En tanto que, la metodología que se empleó corresponde al enfoque cualitativo siendo el tipo de investigación básica y el diseño de investigación basado en la teoría fundamentada, para así proceder a la realización de un adecuado estudio de los datos que lograron ser recopilados tomando en consideración el instrumento guía que sirvió para ello.

Es la declaratoria de fábrica la inscripción de una edificación en el Registro de Predios, en el que se detallan las características y condiciones técnicas importantes de una propiedad bajo términos legales

Que conforme al análisis de estudio en el presente trabajo se puede verificar que la construcción informal presenta altos índices y la Urbanización Popular Perú no escapa a esta realidad. Las causas son varias que van de la autoconstrucción que es realizada sin la asistencia del profesional, la cual surge ante la necesidad de vivienda, a veces por condiciones económicas de pobreza otras veces por desconocimiento de la normatividad legal técnica o simplemente no tomar en cuenta las consecuencias de su incumplimiento

Por otro lado, la municipalidad procura subsanar esta irregularidad, sin embargo, es poca o casi nula la información y sensibilización al vecino siendo además el trámite oneroso y muchas veces engorroso por lo que los pobladores ven difícil lograr su regularización de declaratoria de fábrica.

La importancia de realizar la declaratoria de fábrica de un inmueble permite obtener beneficios como aumentar el valor de la propiedad, otorgar el costo real de la edificación, realizar actos como compraventa bajo hipoteca bancaria, independizaciones, etc.

Es decir, la formalización de la declaratoria de fábrica persigue que la edificación sea legal y por ende amparada por el marco de la ley.

En suma, en el trabajo se arribó a la conclusión de que existe un vínculo significativo entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Palabras claves: Declaratoria de fábrica, verificador técnico, regularización, construcción informal, seguridad jurídica.

Abstract

In the present research work, we set ourselves the general objective of determining the link that exists between the factory declaration and legal certainty.

Meanwhile, the methodology that was used corresponds to the qualitative approach, being the type of basic research and the research design based on grounded theory, in order to proceed to carry out an adequate study of the data that managed to be collected, taking into consideration the guiding instrument that served for it.

It is the factory declaration of the registration of a building in the Land Registry, which details the characteristics and important technical conditions of a property under legal terms.

According to the analysis of the study in the present work, it can be verified that informal construction presents high rates, and the Popular Urbanization of Peru does not escape this reality. The causes are several that range from self-construction that is carried out without the assistance of a professional, which arises from the need for housing, sometimes due to economic conditions of poverty, other times due to ignorance of the technical legal regulations or simply not taking into account the consequences of non-compliance

On the other hand, the municipality tries to correct this irregularity, however, there is little or almost no information and awareness to the neighbor, and the procedure is also onerous and often cumbersome, so the residents find it difficult to achieve its regularization of factory declaration.

The importance of making the factory declaration of a property allows to obtain benefits such as increasing the value of the property, granting the real cost of the building, carrying out acts such as sale under bank mortgage, independence, etc.

In other words, the formalization of the factory declaration seeks to ensure that the building is legal and therefore protected by the framework of the law.

In short, the work concluded that there is a significant link between the factory declaration and legal certainty in the Popular Peru urbanization of the San Martin de Porres District.

Keywords: *Factory declaration, technical verifier, regularization, informal construction, legal certainty.*

I. INTRODUCCIÓN

Tomando en consideración la problemática de la realidad en el ámbito inmobiliario es posible señalar a nuestro país como informal, pues se infiere que más de 57.7% de bienes inmuebles, no presenta título que sea suficiente, lo que hace difícil o casi imposible acceder a los beneficios que otorga la formalidad, como puede obtenerse en el mercado de los inmuebles y en el sector financiero. Las causas de la informalidad pueden deberse a diversos factores que van desde la costumbre, ignorancia o por que las personas, entre ellos puede haber profesionales, que consideran que el trámite a realizar es engorroso, burocrático, oneroso e inclusive no necesario; por ende, es de esperar que la informalidad obliga a rezagarse de las bondades económicos, crediticios patrimoniales e inclusive familiares que puede brindar la titularidad de una propiedad formalizada

Las construcciones se realizan sin solicitar a la municipalidad la obtención de la licencia respectiva por la burocracia que existe en estas entidades y, además, entre otros, por la falta de constitución e inscripción de la junta de propietarios de edificios multifamiliares al solicitar aprobación de la edificación a construir aprobada por tal junta., lo cual no siempre se otorga y es una traba que se presenta en edificios multifamiliares. Asimismo, toda edificación, modificación y/o remodelación dentro de una unidad inmobiliaria debe asegurar que no perjudique a los demás departamentos ni al propio edificio multifamiliar. En efecto, la estructura de un edificio multifamiliar está hecha para soportar un determinado peso, lo cual puede verse afectado si se comienza a edificar sin una adecuada revisión técnica por parte de un ingeniero o arquitecto y sin el cumplimiento de las normas urbanísticas.

En esta línea, se viene construyendo de manera informal en los edificios multifamiliares, sin tener un adecuado control de estas y poniendo en peligro la seguridad de todos los propietarios. En estos casos, la fiscalización corresponde a las municipalidades, como gobiernos locales, pero muy pocas lo realizan de manera eficaz pues no tienen como saberlo o no cuentan con la tecnología que

les permita realizar una adecuada fiscalización. Por su parte, las juntas de propietarios, representadas por sus directivas, también se encuentran obligadas a realizar este tipo de fiscalización y a ponerlas en conocimiento de la Municipalidad para el control respectivo; pero, las directivas no tienen las facultades necesarias para impedir el ingreso y con ello evitar dichas edificaciones, por lo que les queda comunicar a la municipalidad para que sean ellos los que realicen la fiscalización respectiva.

En el mercado inmobiliario peruano, la informalidad ha escalado a niveles muy altos y se ve incrementada la posibilidad de inmuebles que no presentan los documentos pertinentes cuando se realizan actos como ampliación, modificación, demolición, compraventa, construcción civil, etc. Esto no solo se da en la edificación de viviendas sino también en la construcción de viviendas multifamiliares o edificios. El procedimiento de saneamiento de la propiedad permite que se ponga en regla, como es la documentación por ejemplo, a fin de lograr que sobre el bien no se afecte el derecho de propiedad y además pueda figurar registrado en SUNARP.

El valor de la declaratoria de fábrica es que sirve para el reconocimiento legal de la edificación en el inmueble y por ende, elevar el valor del predio por la construcción realizada. Asimismo, si en la propiedad se han realizado ampliaciones y/o remodelaciones, su declaratoria de fábrica permitirá acrecentar el valor de la propiedad siempre que dichas construcciones hayan sido inscritas en la declaratoria, además que este instrumento servirá como demostración de la construcción realizada.

Es indispensable, que para inscribir en Registros Públicos la fábrica o construcción realizada en el bien, se deberá realizar antes el saneamiento del predio o terreno sea a través de compraventa, donación, herencia, adjudicación, prescripción adquisitiva de dominio, que se encuentra inscrita en registros Públicos.

Ahora, al inscribir el predio o terreno se realiza la declaratoria de fábrica o de la construcción realizada. Así, si se construye dos pisos de una casa, luego se

procederá a realizar la declaratoria de fábrica de tales dos pisos. Pasado unos años, se construye dos pisos más, en este caso, se deberá solicitar una ampliación de fábrica, por lo que, como se sabe ello incrementará el valor de la propiedad y demostrará legalmente la construcción realizada.

El propósito que brinda los Registros Públicos consiste en el otorgamiento de la seguridad jurídica. En el caso de inmuebles, como es el Registro de la propiedad, RRPP de igual manera debe garantizarlos, esto es, que el Registro de Predios busca otorgar una eficaz seguridad jurídica, y esto se logra estableciendo una seguridad de derechos que se inscriben sobre los bienes inmuebles.

Ante lo manifestado, se procede a llevar a efecto la formulación del problema, y con esta finalidad planteamos la interrogante ¿De qué manera la declaratoria de fábrica incide en la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres? Asimismo, tenemos como problemas específicos 1, ¿Qué vínculo existe entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres?; y como problema específico 2, ¿Qué vínculo existe entre el procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres?

Además, en el presente trabajo de investigación como justificación y tomando en cuenta desde el enfoque teórico lo que perseguimos es lograr que se obtengan las respuestas y resultados que conformen una adecuada aportación de relevancia para su aplicación y conocimiento, esto es, que están orientados a expresar definiciones de forma básica relacionadas al ámbito de la investigación y la necesidad de conocer sus alcances jurídicos en la doctrina relacionada en nuestro país, por otro lado, se explica las consecuencias que origina la falta de cumplimiento de la normatividad en la edificación de una vivienda y la propensión hacia una cultura de seguridad jurídica el cual conllevará a una serie de mejoras tanto patrimoniales como financieras y asimismo, a una mejor sociedad urbana. En tanto, se advierte la aportación que se otorga en la orientación hacia el análisis

de la importancia que tiene la declaratoria de fabrica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martin de Porres, y que para ello nos apoyaremos en instrumentos que logren favorecernos en la recaudación de datos idóneos. En base a ello, se tomará en cuenta doctrina, jurisprudencia, marco normativo nacional como supranacional. Se justifica el enfoque práctico, puesto que, hace referencia a que el estudio nos permitirá explicar lo que en la práctica es la falta de aplicación adecuada de la norma y su afectación en la seguridad jurídica de los pobladores y lograr establecer que pongan atención a los lineamientos que posee la declaratoria de fabrica en la Urbanización Popular Perú. Bajo esa percepción se tiende a dar una justificación de enfoque metodológico, el cual propende a promover la búsqueda de generar contenido de aportación a las doctrinas ya existentes en el tema en estudio y, conducir a un manejo adecuado y conocimiento idóneo de la problemática que aqueja a la población en la consecución de una vivienda adecuada y segura.

Al referirse a los objetivos, es indispensable referirnos al objetivo general de este trabajo, que consiste en determinar el vínculo que existe entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martin de Porres. Asimismo, planteamos como objetivo específico 1: Establecer el vínculo que existe entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martin de Porres; y por objetivo específico 2: Reconocer el vínculo que existe entre el procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martin de Porres.

En tanto, conforme al objetivo, se ha tenido a bien, desarrollar supuestos jurídicos, las cuales involucran posibles resultados a futuro que se proponen en el desarrollo del estudio. En tanto, se tiene como supuesto jurídico general: Existe un vínculo significativo entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martin de Porres; En esta línea, se tiene como supuesto jurídico específico 1: Existe un vínculo significativo entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martin de Porres; y

finalmente. como supuesto jurídico específico 2: Existe un vínculo significativo entre el procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

II. MARCO TEÓRICO.

El presente trabajo de investigación se desarrolla tomando en consideración los conceptos y aspectos jurídicos. En este afán, es importante que se pueda identificar, así como explicar antecedentes de artículos científicos o trabajos de tesis de autores principalmente en el entorno nacional, e internacional, en dirección de los objetivos provistos en esta investigación. Por consiguiente, teniendo en cuenta el **nivel internacional**, se tiene a Almeida Collahuazo (2014), en su tesis titulada “Legalización de la posesión de los bienes inmuebles de los barrios ilegales del Distrito Metropolitano de Quito”, para obtener el título profesional de abogado, en la Universidad Central Del Ecuador (Ecuador). Llegó a consignar la siguiente conclusión: “La prescripción adquisitiva de dominio tiende a situarse dentro del CC de Ecuador, en tanto que a cualquier sujeto se le asiste tal derecho considerando que se posea de un bien sea inmueble como mueble que le es ajeno, conforme a ello se solicita ante un juicio ante una autoridad en competencia el cual tienda a reconocer lo solicitado. En base a lo expuesto, se manifiesta que no se percibe la seguridad jurídica conforme al resguardo de cada bien ante un tercero de modo que se opera de esta forma la posesión al cual se le concede al tercero el mismo derecho como obligación que a un propietario de tal bien.

Asimismo, Balseca Narváez (2014), en su tesis denominada “El título de propiedad como objeto de la legalización de la tenencia de la tierra en los asentamientos de hecho con alto grado de consolidación de vivienda en el sector urbano marginal de Quito”, para obtener el título de abogado, en la Pontificia Universidad Católica Del Ecuador (Ecuador). Se llega a las siguientes conclusiones: “Al crearse una ordenanza el cual tienda a precisar el concepto de asentar de forma informal, como el grado de consolidación de la propiedad como cada criterio técnico ante el determine de tal grado resulta vital, en adición que lo defina de forma verdadera como de forma cierta cada procedimiento de forma necesaria ante el regularice de asentar el cual dé pase a la titulación, ante ello resulta importante que tienda a desmarcarse cada proceso administrativo, donde la dependencia el cual resulta del proceso tienda a ejercer un papel precisamente

como cada procedimiento donde no se trabe en tal cuestión a que carezca de fondo como alguna clase de relevancia jurídica de carácter sustancia. En cuanto se trate de un problema de tipo social se debe asistir ello para que se resuelva, por tanto, resulta ser importante que sea cada propio actor, en otras palabras, aquellos que han de conformar cada asentamiento informal, en tanto se encuentren en compromiso ante la solución del dilema que manifiestan, donde ello debe estar provisto de instrumentos el cual permita que se solucione como evite el acaecimiento de tal problemática”.

A su vez, García Arellano (2020), en su tesis denominada: “Análisis del otorgamiento de títulos de propiedad por los GADs, y Subsecretaría de Tierras”, para obtener el grado de magíster en Derecho Notarial y Registral, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil (Ecuador). Se llega a las siguientes conclusiones: “Los GADs Municipal deviene en cada institución que manifiesta la competencia en tanto resulte de la utilización como que se ocupe del suelo, planifique el desarrollo de la sociedad, como formule la concepción ante cada tramite donde se regularice como titularice cada bien que se ubique dentro de zonas urbanas, el cual corresponda ante cada administrativo de los GADs, de modo que cada entidad tiende a contar con una potestad que se le atribuye ante la ley de leyes donde a través de la ordenanza tenga a establecer cada procedimiento como mecanismo de forma adecuada ante el regularice de cada bien que se encuentra bajo posesión, mediante la petición de tipo administrativo que se dirige a la parte directora de la planificación de Municipalidad, donde ello dé autorización al trámite administrativo ante cada bien como la otorgación del derecho de poder titularizarse mediante una resolución tipo administrativo, tomando en consideración que la parte interesada cumpla con cada requisito que se establece dentro de la normativa. Hay que manifestar que ante tal clase de trámite ante los GADs, no señalan que se exija el tracto sucesivo”.

Tomando en consideración el enfoque a **nivel nacional**, tenemos a Guevara Anaya (2017), que desarrollo su tesis titulada “Regularización de la declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes. Una mirada a la realidad de Lima Metropolitana”, para obtener el título de abogado, en la

Universidad Nacional Mayor De San Marcos, en el que llega a las siguientes conclusiones: “Mediante ley 30494 se dio la ampliación del plazo el cual da paso a que se brinde el declare de fábrica ante cada predio construido sin una licencia posterior al año 99 del mes de julio, donde ello se pueda regularizar en el año 2017 del mes de septiembre 26, no obstante, según la normativa se infiere que tal edificación que no se regularice ante el plazo señalado conforme al vencimiento, pasará a demolerse mediante la entidad municipal. Conforme a ello, tiende a advertirse que tal medida de coerción no es el medio más idóneo ante que se promueva el regularice de cada declaratoria de fábrica, en tanto si tal normativa ha de contemplar que se trate de forma especial ante cada vivienda que es edificada informalmente dentro de alguna zona urbana marginal, donde una solución más dañina tiende a ser pasar a demolerlo”.

Asimismo, Hernández Collazos (2020), en su tesis denominada “Impacto de la regularización de la construcción informal en el Distrito San Martín De Porres Durante El Periodo 2015-2018”, para obtener el título de abogado, en la Universidad Peruana Los Andes (Perú), señala en sus conclusiones lo siguiente: “Actualmente dentro de nuestra legislación, de forma particular en Lima tienden a hacerse un esfuerzo mediante la normativa donde ello concilie la ratio legis dentro de RRPP, ante ello se visualiza que un mecanismo para solucionar la temática no se encuentra de forma particular no ilegal, de forma contraria se cree algún mecanismo el cual genere que se transforme la normativa urbana que ponga freno a lo ilegal ante la construcción de vivienda donde se violente cada parámetro edificatorio, de la misma forma, fomente el íntegro social espacial ante la política fiscal de forma definida el cual prevea a la sociedad a que se acojan a lo establecido aún dándose la infracción donde ello logre que puedan regular su caso”.

A su vez, Saldaña Vargas (2017), en su tesis denominada: “Declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes de la Región Lambayeque”, para optar el Título Profesional de Abogado, en la Universidad Señor de Sipán. Establece un sus conclusiones lo siguiente: “Considerando tal limitación el cual impida que se regularice la edificación dada informalmente dentro del escenario

expuesto deviene en como se carece de licencias de construcción, donde deviene en limitación lo que es la pobreza que se suscita a los alrededores donde ello tiende a impedir que se inicie un tratamiento a lo que se quiere regularizar de modo que se debe dar por realizado el levantamiento del plano que no se realizó en su momento oportuno como el realice de cada pago de multa ante el municipio como el gasto administrativo que se requiere. Otra de las limitaciones que se puede observar es la falta publicación de la normativa el cual regularice lo que es declaratoria de fábrica, en tal situación sólo se tiende a recurrir al traslado del inmueble”.

Ante cada teoría y enfoque al momento de singularizar la categoría primera en relación con la **declaratoria de fábrica**, habremos de referir al análisis que concibe la doctrina sobre el tema. A propósito, debemos remitirnos al **concepto de bienes**, esto es que, el término bien ha de derivar de la palabra latina “bonum”, donde su significancia semántica es el de bienestar o felicidad, En la esfera jurídica se conoce como bien a “cada objeto material como inmaterial o cosa como un derecho susceptible de valor” (Cuadros, 1988, p. 112).

Lo tradicional, supone como objeto de los derechos reales a los “bienes”. Asimismo, debe de tomarse en consideración que el derecho real resulta indudablemente del ámbito patrimonial, en tanto, se ha de apartar estrictamente del término llamado “bienes personales” (González Barrón, 2010, p. 53). A este respecto, el objeto de los derechos reales (o simplemente bienes) viene a constituir tal entidad que es suficiente para satisfacer un provecho de índole económico , de existencia propia y capaz de vincularse jurídicamente (González Barrón, 2010, p. 54).

A entender de Torres Vásquez (2006), “considerando el bien dentro de la res, deviene como un aspecto tanto material como no, donde ello se determina ante la valorización económica, donde ello sirve a la persona para que pueda satisfacer su necesidad múltiple. En tanto, el bien conceptualizado como objeto se caracteriza debido a su nivel jurídico, utilidad, valorización económica como de goce” (p. 141).

A decir de Arteaga (1994), los bienes son “tales objetos que dispone la persona el cual se considera como patrimonio, por ende se considera como atributo personal el cual tiende a consistir en la agrupación del derecho como obligación que dispone un sujeto” (p. 83).

El maestro Puig Peña (1972) expresa que: “La res es todo lo que se considera dentro del aspecto corporal e incorporal como también aquello que integra la materia donde se constituye la percepción a nivel jurídico. En tal sentido, se deduce cada elemento dentro de tal aspecto: a) Sujeto considerando substractum ante los aspectos mencionados; b) Capacidad de tal para que entre dentro de la relación del derecho como objeto, el cual se tiende a denominar susceptible ante ello dentro de la cosa” (p. 518). Así, Puig Peña afirma que tal bien debe encontrarse regulado ante el ordenamiento jurídico, donde al ser tomado como tal, en forma contraria no son más que algún objeto. En consecuencia, el bien para ser utilizado como tal, debe darse lo que es la apropiación, donde en sentido generalizado no todo deviene a ser fin que exista el apropie, es decir, ante recursos que sean de carácter universal.

Considerando el punto de vista jurídico, cada bien viene a ser tanto materiales como inmateriales las que van a dar lugar a una relación de tipo jurídico-patrimonial tal que resulte útil para el bienestar de la persona. Se conocen como bienes, todo aquello que es posible de ser apropiado tal que proporcione beneficio económico, por su utilidad económica, en la juridicidad se considera en la categoría de bienes.

En resumidas cuentas, son bienes cuando estos pueden evaluarse económicamente, sean útiles y pasibles de apropiación y titularidad y por tanto objeto de protección jurídica. Otro elemento importante es el patrimonio que se considera como el conjunto de bienes, derechos y obligaciones susceptibles de valoración económica que posee una persona sea natural o jurídica.

En cuanto a las Clases de bienes, cabe decir que, la división por categorías jurídicas es muy amplia y obedece, entre otros aspectos, a la necesidad de determinar el régimen jurídico aplicable conforme a la correspondiente

clasificación, lo cual deriva de la variedad de normas que nutren esta parte de los derechos patrimoniales y como lo expresa Biondi (2003), este régimen jurídico varía según estemos en presencia de una u otra categoría de bienes (p. 28).

El maestro Torres Vásquez (2006), menciona que “en Roma, en base al criterio de la movilidad, se clasificó para los bienes en muebles o inmuebles, según que puedan o no ser desplazados sin daño o menoscabo de su integridad” (p. 262).

a) Bienes Muebles: Los bienes muebles “deviene en aquello se puede transportar, como lo es el semoviente, en otras palabras, un animal, o aquello que se mueva mediante un factor externo siendo la cosa inanimada. Tal concepción tiende a presentar una denotación dual tanto del bien semoviente como la cosa inanimada, siendo algún vegetal como mineral” (Arteaga, 1994, p. 16).

A entender de Manuel Ossorio (2013), se define al bien mueble: “Aquello que, ante un factor externo, lo que es la fuera se mueve o transporta desde un punto a otro, en caso de que no se predisponga como un inmueble...” (p.125). Los muebles son “cada parte solida como fluida el cual es separado del suelo, sea la piedra, metal, tierra, construcción sentada de forma transitoria; algún tesoro, moneda; cada material reunido para que se construya algún edificio en cuanto no esté empleado” (Ossorio, 2013, p. 128).

b) Bienes Inmuebles: como bien inmueble, se conoce a “la cosa que no se puede transportar, siendo la tierra como mina o aquello que se encuentre adherido de forma permanente a ello, siendo un edificio o un árbol” (Arteaga, 1994, p. 17). A decir de Manuel Ossorio (2013) un bien inmueble es: “el que no puede trasladarse de un lugar a otro” (p. 125), por lo que los bienes inmuebles deben permanecer fijados a un lugar determinado y unido a un propósito establecido tal que al ser trasladado de su lugar perjudicaría en esencia su utilidad o fines. El régimen jurídico de los bienes inmuebles no proviene solo de su importancia, ni tampoco de la destrucción que pueda ser ocasionada por su circulación sino de la finalidad que le otorga en hombre en su utilización. Debe tomarse en cuenta que la destrucción del inmueble es una causal que origina su

inexistencia. En consecuencia, que dos son los elementos esenciales que deben darse en los bienes inmuebles, estos son: el lugar fijo a las que se encuentran asignados y su utilidad que representa.

En lo referido al concepto de derecho de propiedad, que se expone ante diferentes aspectos sea social, filosófico, económico, etc. Ante la postura filosófica la propiedad es considerada como aquello que ha de permitir al hombre que se desarrolle ante el transcurso de su vivencia teniendo en cuenta cada valor fundamental como es la libertad, solidaridad, justicia, entre otros. Considerando el punto de vista social se considera a la propiedad como una exigencia esencial ante el desarrollo de la vida del hombre dentro de la ciudadanía. Tomando en cuenta el enfoque jurídico se entiende de lo expuesto que la propiedad es aquel derecho que posee cada persona del ejercicio de poder de sus bienes que dispone. Desde la percepción de la economía, la propiedad es el empleo de todos los atributos del bien para lograr su uso eficiente y máximo del valor de estos.

En rigor, la “propiedad” se define como un señorío pleno ante algún valor externo derivado de forma económica como susceptible. Tal figura tiende a responder a la percepción humana ante el apropiamiento de cada objeto, el cual tiende a conllevar a la parte propietaria el “tener” mas siendo de forma simultánea el “excluir” ante algún tercero (González Barrón, 2015, p. 270). La doctrina moderna precisa que el derecho de propiedad deviene de forma unitaria ante la res, siendo el señorío, donde la llamada facultad como derecho que manifiesta la parte propietaria no deviene en aquello que se constituye como propio sino dentro del aspecto parcial de señorío de ello. (Vásquez, 2003, p. 46).

Según Albaladejo (1977), la propiedad es “considerado dentro del rango jurídico ante la res, donde ello se encuentra sometido directo como de forma total, siendo en cada aspecto como utilidad que pueda conceder dentro del señorío” (p. 129). A su vez, Wolff (1971) afirma que la “propiedad deviene de forma amplia ante señorío donde ello tiende a darse sobre la res” (p. 214). Bajo la misma concepción, Jorge Eugenio Castañeda (1973) denota el término como “Aquel poder que manifiesta un sujeto ante la res de forma excluyente como exclusiva” (p. 162).

A entender de Mariani (2004), la propiedad motiva el pensamiento de un poder de naturaleza jurídica, por lo que permite establecer el derecho mediante la cual el bien se ha de encontrar sometido de manera excluyente a lo que dirima la voluntad y al acto a que concurra el titular. Mientras que, Escobar (2002) señala que tal derecho le otorga, dentro de su concepción, un sentido amplio el que permite a su propietario realizar una serie de actuaciones sobre el objeto.

El autor Romero Romaña (1947) manifiesta que tal derecho de propiedad es por excelencia un derecho real, que siendo extenso abarca posiblemente cada derecho sobre el bien. Los restantes derechos reales provienen de tal derecho y constituye una de las instituciones de orden jurídico de mayor relevancia para el hombre. Finalmente, la propiedad es el imperio de la pertenencia que el titular posee sobre el bien para la utilización que crea necesario siempre con respeto a lo establecido en la ley y sin generar perjuicio a terceros.

Los autores citados de manera unánime afirman que la propiedad conserva la mayor jerarquía dentro de todos los derechos reales. Consecuentemente crea una relación jurídica y real que conlleva a una valorización económica de utilidad para su propietario y a la sociedad que se manifiesta con la posesión del bien el cual expresa la estabilidad jurídica de la propiedad.

En cuanto a los Atributos de la propiedad, se debe mencionar que, conforme al art. 923 de CC, que la propiedad “deviene como la facultad jurídica el cual permita la utilización, disfrute, disposición como reivindicación del bien, donde en adición se tiende a señalar el cual se ejerza en relación con la forma social conforme al límite de la normativa.” De esta definición, se ha de desprender que la propiedad es de poder pleno que se origina del derecho que se ejerce sobre un bien y que el propietario tenga la atribución del uso, disfrute, disposición como reivindicar.

De esta forma, el titular del bien o propietario se encuentra sometido ante una serie de facultades sobre el bien, entre ellas están los siguientes:

a) Derecho de uso del bien: A decir de Arias-Schreiber (2006), el derecho de uso es un derecho en vista de que el titular hace uso del bien conforme requiera su naturaleza o su finalidad (p.113). En tanto, la utilización de este derecho constituye, dentro de los derechos reales, en servirse de un bien (una cosa) del modo que le parezca conveniente, siempre dentro del marco de la ley.

b) Derecho de goce sobre el bien: De acuerdo con Arias-Schreiber (2006) el derecho de goce es aquel en el que el propietario del bien consigue para sí sacar provecho del bien sea este los frutos, sus productos o su consumo si el bien es consumible (p.113). Por tanto, es titular no sólo del bien sino de cada fruto que perciba de ello.

De esta forma, este derecho implica en el aprovechamiento económico que se tiene sobre el bien sea a conveniencia que requiera el titular, esto significa, que también se perciba los frutos de este. Se debe comprender que cada fruto es aquello que ha de originarse del bien, sin que haya disminución de la sustancia de tal bien, en otras palabras, lo que obtenemos son las utilidades o rentas. Se logra concebir tres tipos, en la percepción de los frutos: en primer lugar, se tiene el fruto industrial el cual se consigue con la intervención del producto humano; en segundo lugar, los frutos naturales que se logran sin que intervenga el hombre, y finalmente los frutos civiles que son aquellos que han de originarse conforme a las relaciones jurídicas como por ejemplo es el caso del contrato.

c) Derecho de disposición sobre el bien: Según las ideas de Arias-Schreiber (2006), el derecho de disposición es el derecho en que el propietario goza de la facultad de disponer material o de manera jurídica ya sea consumiendo, afectando, desmembrando o desprendiendo los bienes bajo forma de transacción onerosa o gratuita (p.61). En ese sentido, el derecho de disposición alude a que el dueño tiene la libertad de arrendar, vender, hipotecar, desentenderse o abandonar el bien o lo que le parezca conveniente. Por ende, es el titular del bien quien tiende a realizar de forma práctica aquello que requiera cuando lo desee siempre y cuando sea dado de forma consciente y de trámite legal.

d) La reivindicación: La reivindicación es la actuación persecutoria, deviene en la forma en como se ejerce la persecución como una de las facultades dentro de las cuales tiende a gozar el propietario.

En lo referido a las formas de Adquisición de la propiedad, cabe señalar que, en el derecho civil, tenemos distintos modos de llegar a que se adquiriera una propiedad.

a) La compraventa: Se regula dentro del art. 1529 CC, que manifiesta, “ante la compraventa de la parte vendedora ante la obligación de como se transfiera el bien a la parte compradora donde este pague por ello de forma monetaria”. En tanto, se entiende al acto de compraventa en tanto se suscite la actuación de ambas partes, donde sea el vendedor quien tenga la intención de celebrarlo, en tanto está obligado a que transfiera como garantice a quien será el comprador del bien, ello dado ante la percepción de una suma económica.

b) La accesión: La accesión se puede considerar en aspecto dual, según lo expuesto en la doctrina francesa. Primero, es un derive ante el dominio, esto significa, ante la situación que el propietario perciba lo que tiende a producir el bien. Segundo, en la aceptación jurídica ante un modo que se adquiriera, donde ello demanda al titular en caso de que ello se enfatice como propio. Ante lo expuesto dentro del derecho francés este ha de producir ciertos inconvenientes, pues previo a ello deviene en efecto a los alcances que se perciben del dominio, ante el derecho sustancial ante la percepción de aquello que sea perteneciente de la producción del bien (Romero, 1947). En tanto, que se acceda a ello deviene en torno a que se adquiriera tal propiedad donde esta tienda a producir en su carácter de bien.

c) La prescripción adquisitiva o usucapión: La usucapión de bien mueble se tipifica en el art. 951 CC, al expresar que *“La adquisición por prescripción de un bien tiende a requerir que se posea de forma continua, pública como pacífica en simulación de propietaria ante el plazo de dos años en caso se suscite la*

buena fe y en caso de cuatro si ello no se manifiesta". Mientras que, la usucapión de bien mueble se fija dentro del art 950 CC, al precisar *"el bien inmueble tiende a adquirirse mediante la prescripción conforme a los pasos expuestos de forma previa en calidad de propietaria durante un plazo de diez años. Ello se ha de adquirir dentro de cinco en caso se medie de forma justa con la presencia de buena fe"*.

A decir de Rubio Correa (2003), la usucapión es una forma en la que se adquiere la propiedad el bien, tomando en cuenta los siguientes factores: que haya transcurrido un intervalo de tiempo (señalado en la ley) y que cumpla con la posesión del bien dentro de ciertas condiciones (p. 15).

En síntesis, la usucapión es una manera de adquisición de la propiedad, es a través de la posesión del bien, dentro de tiempo establecido, que se puede hacer efectivo la propiedad, para esto se tienen que cumplir algunos requisitos.

d) La tradición: La tradición se regula dentro del art. 901 del CC que afirma "Este acto se tiende a realizar ante el otorgue del bien en dirección a quien lo reciba o el sujeto designado ante este o ser el caso mediante ley siguiendo cada formalidad que se manifiesta" A entender de Romero Romaña (1947), la tradición es "un medio por el cual se adquiere un bien. Con ello se suscita el medio legal por el cual se adquiere un bien antiguo. Ello encuentra su derivación conforme al derecho romano donde se denotaba una caracterización dada formalmente, donde ello se realice dentro de algún caso simbólico, el cual al hacer entrega de un terrón perteneciente a la posesión" (p. 79).

e) La sucesión: El vocablo sucesión proveniente del término suceso, que en nomenclatura jurídica significa subrogación o reemplazo de una persona por otra en la titularidad del bien u otro derecho y la transmisión que es el traslado de los derechos de una persona a otra. De tal forma, hay una definición extensiva al que se le denomina propiamente sucesión y que considera toda transmisión patrimonial que puede ser dado por mortis causa y por inter vivos; también hay un definición restrictiva referido solamente a mortis causa. En esencia el derecho de

sucesiones se limita a sucesión post mortis (Lanatta, 1964, p.9).

En cuanto a las Características del derecho de propiedad, cabe expresar que, dentro de la doctrina, el derecho que se tiene sobre propiedad tiene ciertas características, tales son:

- **Es un derecho real.** es decir, es el derecho que tiene una persona sobre el bien. El derecho real genera un nexo directo como inmediato dado entre el sujeto como bien. Consta de los siguientes elementos: la persona y la cosa. (Cuadros, 1988).

La noción del derecho real esta descrito por el par coordinado constituido por la característica inmediata como absoluta del poder jurídico, donde el carácter inmediato se interpreta como el poder del titular de realizar y ejecutar de forma directa sobre el bien materia de derecho no siendo necesario colaboración o intermediación por otras personas, y se conoce como carácter absoluto cuando el titular tiende a satisfacer su interés de manera pasiva, concreta y determinada frente a un sujeto especial como a algún tercero, que se considera , algunas veces, como la efectividad del derecho frente a todos o frente a cualquiera que este relacionada con el objeto del derecho (Díaz- Picazo y Gullón, 2004, p. 183).

- **Es un derecho perpetuo.** Por esto se entiende que mantiene su persistencia en el transcurso del tiempo de modo que el propietario no tienda a decidir la transmisión del bien.

- **Es un derecho absoluto.** es decir que por este derecho se le otorga al propietario de la cosa todos los atributos, siempre que este dentro de los límites establecidos por la normativa jurídica.

- **Es un derecho inviolable.** Esto es, que siendo realizada la protección a este derecho eminentemente por el estado solo y únicamente de manera excepcional es posible privar de la propiedad en ciertos casos declarados por ley. Es decir, puede ser por motivos de seguridad nacional o ser de necesidad pública.

En lo referido al procedimiento registral, podemos decir que viene a ser la manera de proceder o conjunto de actos registrales que se deben seguir para conseguir la inscripción de un título y que no estén expuestas a los altibajos dentro de la autonomía del registrador, a pesar de la reglamentación establecida en el TUO del RGRP y por la normatividad referida al caso.

A entender de Chico y Ortiz (1994), tal proceso registral viene a ser “la agrupación de cada acto el cual constituya el medio mediante la escritura pública tiende a ser inscrito como provocar un asiento dentro de los registros” (p. 567).

De acuerdo con Díez-Picazo y Gullón (2004) tal proceso registral es el “tratamiento que se constituye ante cada actividad que se lleva ante un sujeto el cual tiende a pretender como solicitar la praxis del asiento donde se sitúe a la situación cuando el encargado del registro pueda dar con la decisión en base a lo petitionado” (p. 306).

Por su parte, Peña Bernaldo De Quirós (1986) indica que tal proceso registral en definición esta dado como la “agrupación del acto el cual tiende dentro de la praxis del asiento ante el registro, donde ello proclame de forma oficial el caso jurídico del bien” (p. 531).

En estricto, el procedimiento registral se constituye como una serie de actos con el propósito de inscripción de un asiento registral para publicitar oficialmente una posición jurídica.

En este fin se plantea dos objetivos, una de ellas es la instrumental que consiste en el ejercicio del asiento registral y la otra que es la declaración de la real situación jurídica. En concreto, El procedimiento registral tiene de propósito que se inscriba el título (art. 1, concordado con art: 32). Un procedimiento registral toma como base en la subsistencia de un documento público porque toda información real que maneja el registrador se limita al papel. A esto, en una frase del procedimiento judicial se señala que “lo que no esta en el expediente no es de este mundo, que en términos registrales seria “lo que no está en el documento

público no es este mundo”.

En esta línea un procedimiento registral viene a ser un procedimiento administrativo que tiene una cualidad particular que es de ser de naturaleza no contenciosa que va a normar cada formalidad como acto que representen referencia a su presentación, así como la calificación e inscripción de los correspondientes instrumentos registrales inscribibles, además los tramites que se deben seguir si la calificación es negativa. Por consiguiente, el procedimiento registral tiene una primera instancia que se realiza con la presentación ante el registrador para la calificación registral, culminado esta y si no es favorable, se asiste a una segunda instancia cuando, por ejemplo, accionando el recurso de apelación, recurrimos a un Tribunal registral el cual va a resolver el caso. De darse la situación de que la resolución del tribunal no es aceptable se puede entablar una acción contenciosa administrativa el que la resolverá, pero esta será ya fuera de la esfera registral.

Al respecto, Gonzales Barrón (2011) afirma que nuestra economía está en crecimiento, por lo que aumenta la necesidad de los servicios registrales de forma veraz, “que ello no acontezca en cuanto se predisponga un medio para la calificación rigurosa el cual no presta garantía conforme a la seguridad jurídica, mas sólo considerando el respeto de forma, además de fomentar la clandestinidad. De allí resulta fundamental que la calificación dentro del registro se realice siguiendo cada parámetro que se presenta” (p. 186).

Respecto a la Partida registral, es cierto que, la partida registral llega a ser el documento donde queda inscrito el bien inmueble: este documento narra toda la historia completa del bien inmueble, puede presentarse como ficha o conocido a su vez como partida electrónica. Ello sustenta en el principio de especialidad y asume la técnica del foliado y se rige por la normatividad y organización que el registro establece. Anteriormente se le conocía como finca, hoy es más conocido como predio o bien inmueble como extensión de tipo delimitado conforme al terreno sea urbano o rústico, siendo a su vez edificado como también no. Ante los predios se abre la partida de registro donde asimismo, ante los actos o derechos

se extiende el asiento independientemente.

La partida registral está conformada esencialmente por rubros. Los fines y contenido de este documento está establecido mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 097-2013-SUNARP/SN Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) y su modificatoria 017-2022-SUNARP/SN

A fin de evitar estafas inmobiliarias es importante en un proceso de compra de un inmueble, solicitar la partida registral de la propiedad a SUNARP y antes de proceder a firmar el contrato de compraventa, proceder a examinar, a decir, el estado del inmueble, quien o quienes son los dueños, cual es la situación actual del predio, entre otras, de tal manera de tener un conocimiento mayor de la propiedad y que permitirá evitar sorpresas que conlleven futuros problemas.

En cualquier oficina de SUNARP se puede solicitar copia de la partida registral señalando el número de partida electrónica del predio, de no contar con ello, se efectúe la averiguación por nombre de la parte propietaria. En una partida registral se debe hallar la siguiente información:

A) Antecedente dominial: aquel donde se indica cual fue el antecedente, de donde provino, esto es, que se indicará el numero de partida de donde tiende a provenir o bajo que particularidad se constituyó la primera inmatriculación.

B) Descripción del inmueble: Aquí se anotan todos los datos relacionados al predio el área que tiene, los linderos, la ubicación geográfica, etc. si no está debidamente determinado el bien inmueble simplemente no se inscribe dicho acto.

C) Títulos de dominio: en esta sección se anotan todas las traslaciones de derechos de propiedad quiere decir todas las personas que fueron propietarios de este inmueble y a razón de que fueron propietarias, es decir si, por ejemplo, lo fueron a razón de una compraventa, por una donación, etc.

D) Cargas y gravámenes: Aquí se anotan todos los bloqueos, hipotecas, cargas afectaciones legales que va a tener la propiedad. Algunos son dañinos, otros no

Los gravámenes van a necesitar necesariamente del cumplimiento de una obligación para que se liberen, ej. La hipoteca, en cambio, las cargas no necesitan del cumplimiento de una obligación ej. Un pasadizo.

E) Cancelaciones: En esta sección se anotan todas las liberaciones o levantamientos que vamos a realizar sobre cada carga o gravamen que hemos encontrado en el rubro anterior.

F) Otros, en este rubro entran todos los actos o todos los derechos que por su naturaleza no puedan estar inscritos en los otros rubros anteriores.

De los rubros tratados mencionados anteriormente podemos agregar que:

- Dentro de cada título de dominio tiende a verificarse ante el caso de una venta si es el vendedor el propietario. Donde su nombre tendrá lugar dentro de la última sección.
- Dentro de la descripción del bien se deberá dar paso a que se verifique si el terreno se encuentra inscrito al 100 por ciento.
- Dentro de cada gravamen como carga se tendrá que revisar si existiese alguna afectación dentro del bien, sea un embargo, anotación de demanda por hipoteca, entre otra carga de carácter técnico.
- En cada cancelación se verificará si el gravamen o carga que se llegan a indicar se encuentran levantadas.

Mediante el RIRP instituido por resolución 097-2013-SUNARP-SN, señala que:

Artículo 4. Folio real.

“Considerando el registro este tiende a encontrarse integrada ante cada partida registral la cual proviene de cada registro previo, tomando en cuenta cada asiento que se extienden en ello, donde se organiza ante un sistema de forma automática ante el proceso de cada dato.

Ante los predios se procederá a abrir una partida de registro donde se habrá de extender cada inscripción que sea ordenado mediante rubro. Ante los actos como derechos se procede a extender el asiento independientemente, Cada asiento registral se extiende de forma continua, donde se consigna la numeración como el

rubro que le corresponde precedido de la identificación del rubro conforme a priorizar en como ingresa el registro, en excepción de algún título compatible.

No tiende a proceder la apertura del registro ante la anotación tipo preventivo de los actos como derechos que no se haya de inscribir debido a que adolecen de alguna clase de deficiencia que se subsane ante una norma expresa”

Artículo 5. Organización interna de la partida registral.

“Se dispondrá seis rubros en referente a la partida registral los cuales se identificarán ante cada letra disponiendo lo siguiente:

a) Antecedente dominical, deviene a indicar la numeración de partida de donde ha de provenir o ser el caso requiera que constituya la inscripción primera

b) Descripción del predio, en este se extenderá cada asiento correspondiente ante la ubicación geográfica considerando cada dato físico material del predio como su modificación o alguna otra circunstancia que dispone la norma en vigencia

c) Título de dominio, donde se habrá de extender cada asiento correspondiente a traslación por parte del derecho de la propiedad como también el acto que ha de constituir, modificar como extinguir la titularidad de dominio

d) Carga como gravamen, en este se procederá al registro conforme cada caso, bloqueo, hipoteca, medida cautelar como otra carga y gravamen, considerando cada acto mediante disposición de forma expresa ante la inscripción del rubro

e) Cancelaciones, dentro de la situación donde se extienda cada asiento y manifieste en su contenido la extinción de la inscripción conforme a lo que se expresa en el punto D con respecto al rubro

f) Otros, donde se extienda cada asiento relativo de cada acto inscribible dentro del registro de predio, donde debido a su naturaleza no tienda a corresponder a que se extienda dentro otro tipo de rubro

Cada anotación preventiva tiende a extenderse dentro del rubro de carga como gravamen, a excepción de aquel que se refiera conforme al art 65 del Reglamento General de Registros Públicos lit c y d, conforme a aquello que se extiende dentro del rubro el cual corresponder dentro de la inscripción definitiva

En caso se dé por error el asiento ante un distinto rubro lo que va a prevalecer ser el acto por naturaleza donde no se suscite perjuicio alguno ante que se proceda a

que se rectifique conforme a lo que se dispone dentro del reglamento”.

En lo referido al registro facilita la protección de los derechos, En la practico en el derecho privado se presenta un problema fundamental que consiste en aclarar y explicar la condición del propietario mediante la apropiada prueba de su derecho (título). En esto, lo que se procura es encontrar un conjunto de pautas legales que comprueben la propiedad y que posibilite de manera fácil descubrir los aspectos, entre otros, de: la titularidad del bien, documentos que exhiban al dueño y otros derechos que le confirmen como propietario de tal bien

La adquisición de a propiedad a título derivativo requiere que participen dos sujetos uno que transfiera la titularidad de su derecho de propiedad y que el otro sea el adquirente quien es el que recibe la titularidad, es decir que de aquel se derivó para este la titularidad de la propiedad. Esto es, se exige que el transmitente sea el dueño y que el adquirente se haga de manera eficaz de la propiedad, para ello será necesario solo una prueba suficiente (Messineo, 1954, p.330). Por consiguiente, el problema está en analizar cada una de las cadenas de la sucesión de transmisión desde el titular originario hasta el propietario actual, lo que viene a ser un examen dificultoso en alcanzar (Nicolliello, 1999, p.240). El principio que se tiene que tomar en cuenta es que no se puede transferir a otro más derecho del que uno tiene, por tanto, para enajenar de manera eficaz es necesario ser propietario y demostrar fehacientemente tal condición. Por consiguiente, el derecho de propiedad va conectado con su prueba. En el fondo el derecho de propiedad es categórico y se resume a su titulación. (Álvarez, 1995, p. 18).

Todo hecho jurídico, se sabe, que descansa en una postura jurídica de inicio, y que por tanto para que el negocio en este caso jurídico de enajenación sea eficaz va a supeditarse de la ejecución realizada por el sujeto de derecho en su escenario inicial, de tal manera que un negocio de disposición, de llevarse a cabo, va a tener que depender de la titularidad del que transfiere, lo que se preconice como título de adquisición en bienes inmuebles. A fin de cuentas, la prueba de la propiedad del bien esta interrelacionado con el título que pueda presentar el

propietario frente a terceros (Couture, 1949, p. 310).

El propósito del registro como instrumento, es ser el sucedáneo formal de los inicios a veces inciertos de la propiedad, para ser el de expresión cierta, y mejor si va complementado con la publicidad (Álvarez, 1995, p.77). Es así como, viene a ser el estado quien ha de organizar aquello que permita que se tenga una titularidad formal conforme dispone el derecho, en tanto, el registro tiende a que se permita que se obtenga una percepción jurídica en cuanto al derecho dado (Diez-Picazo, 1995, p.299). Así, el registro ha de encontrarse asociado via principio constitucional con la implicancia denominada seguridad jurídica donde tiende su noción dada socialmente como instrumento el cual vele que se desarrolle que se cree beneficio, en tanto no impida su perfección ante su ejercicio.

En cuanto a la calificación del registrador, no cabe duda de que el método de inscripción es verdaderamente de “extracción”, esto significa que el registrador deberá estar en la obligatoriedad de separar el derecho subjetivo que es relevante para los terceros, el que posteriormente se hará público señalándose en el respectivo asiento registral. En este sentido se dice que, si el registrador ha desarrollado su trabajo “complejo” de extracción, se advertirá que, no será acertado, que el tercero tenga que retornar nuevamente al título. Es decir que “tiende a existir un filtro dentro de quien registra de forma público donde posterior a un análisis de forma minuciosa llega a determinar la situación que merece ser publicada” (Mendoza, 2008, p. 79)

Sin embargo, esta postura no resulta ser consistente, si tomamos en cuenta las siguientes razones:

i. Cada sujeto cuenta con el respaldo de la constitución política en su derecho fundamental a la celebración de contratos o para los fines de negocio jurídico, que comprende la disposición del bien, no obstante, lo mencionado conlleva a que al personaje que funge de servidor del estado se le ha conferido el poder de alterar la facultad de los intervinientes particulares.

ii. El proceso o método de “extracción” no tiene consecuencias sustanciales pues no va a contar con respaldo suficiente si la inscripción de una adquisición se hace sin título. Hacer lo contrario haría que exista una estructura normativa tal que de reconocimiento a este proceso de atributos de bienes. Para hacer posible este propósito, no basta con la elaboración de un reglamento de los registros públicos sino más bien que todo el sistema jurídico a través de sus instituciones civiles se adecúe a este punto de vista.

.
iii. Por otro lado, la tarea “técnica” del encargado de registrar se circunscribe a inspeccionar de manera formal la inscripción lo que englobaría su autenticación. En este sentido, la observancia de ciertos factores mínimos a esta viene a constituir lo que es el examen que es importante en la finalidad de conseguir la inscripción. De modo que, es conveniente buscar la manera de que se genere la posibilidad, en este procedimiento no ilimitada al examen, que se le faculte al registrador de sacar lo que sea relevante a terceros: pero, como se puede notar, solo un juez en proceso contencioso podría hacerlo.

iv. El tecnicismo exteriorizado ante el resumen del título o su transcripción, viene a ser, parte de los componentes que facilitan la publicidad formal, el cual se puede justificar tomando en cuenta diferentes perspectivas. Es posible presentar al público, tomando en cuenta a la publicidad, una mirada rápida y simplificada de la postura jurídica, sin menoscabo que esto puede realizarse, por lo regular, en razón a los negocios atributivos. Es más, la transcripción suele brindar al público una completa información aun así sin requerirlo. Elegir a cualquiera de ellos, es opción de organización que tomará la administración registral y que luego no podrá dar marcha atrás.

v. Para terminar, si bien se nota que solo se ha tratado de un raciocinio de índole secundario entonces se debe revisar si se cuenta con toda la información importante en el asiento registral para así concluir si hay fundamento para archivar el título si sobre esta no se realiza ningún ejercicio de oponibilidad. Algunas veces se ha reprobado tal postura al alegar que la publicidad de tipo

sustantivo no encuentra correlato con la publicidad formal, empero existe una preferible posición que sustenta que, únicamente puede darse oponibilidad o publicidad sustancial cuando la comunicación sea idónea y a ser conocida de manera cierta (publicidad formal), de forma contraria, solo se tornara en una alegoría inaceptable. Entre otras, una razón básica del registro es que la defensa de terceros exige que, estos puedan constituirse en contrarios en solo aquel hecho del cual se pueda conseguir conocimiento mediante la realización de consulta a los registros públicos.

Respecto a la Habilitación urbana, se debe mencionar que la Ley 30494, modificatoria de la Ley 29090, regula los procedimientos administrativos para alcanzar a obtener la licencia de habilitación urbana, y tiene como finalidad que ella facilite y promueva la inversión inmobiliaria por intermedio de la facilitación del procedimiento administrativo.

Con el proceso de la habilitación urbana se consigue que un terreno rústico devenga en urbano, ello con la incorporación de la distribución de servicios públicos, pistas, veredas, etc. En algunos casos el propietario no tiene acceso a su inscripción en SUNARP por no tener la “habilitación urbana” de su predio. Por lo que para su formalización se tendrá que recurrir al amparo de la Ley 29090 y Ley 30494.

El Reglamento Nacional de Edificaciones como norma instrumentalizada además de establecer reglas de construcción y habilitación, ayuda en orientar la obtención de la licencia de construcción y normatividad respectiva.

La licencia de edificación o de construcción viene a ser la documentación por el cual es el municipio consiente la autorización para que se pueda realizar una obra, o se remodele, amplie o repare conforme a la normativa vigente tomando en cuenta el certificado de parámetros edificatorios y urbanísticos o certificado de zonificación y vías.

Respecto a la Declaratoria de fábrica, con la declaratoria de fabrica logramos inscribir la edificación en el Registro de Predios, con ello se consigue inscribir cada característica como especificación técnica de la obra. Según Ley 27157, y su ampliatoria Ley 30830, para construcciones realizadas hasta antes de 31 de diciembre 2016 se puede lograr el reconocimiento legal de una edificación solo con la declaración del propietario, en concordancia con lo estipulado en esta ley o su ampliatoria.

Messineo (1954) precisa que la declaratoria de fábrica es “una declaración donde se reconoce el hecho, declaración que dentro de la doctrina se ha de denominar cada declaración de forma expresa. Manifestación de una propia concepción como opinión ante una situación determinada como admisión del hecho. Ante ello, una ejemplificación es la apreciación de un consultor” (p.354).

En palabras de Arévalo (1998), el declaro de fábrica “es la documentación el cual tiende a contener en cómo se describa de forma valorizada ante la realización de una edificación ante un terreno, ello puede verse referido a su vez ante la ampliación del espacio donde se construya o se varíe la estructura. Dentro de la declaratoria se tiende a detallar en cómo se distribuirá cada ambiente construido, donde se manifieste el área que se construyó como la valorización de lo efectuado” (p. 95).

Guevara (1996), sostiene que “la declaración de fábrica deviene como el manifieste de lo que se construye, sea un edificio, el cual se autoriza ante la ley. Considerando la normativa, tal manifieste como declaratoria tiende a ser realizada mediante un arquitecto o ingeniero el cual cumplirá con cada formalidad. Tal declaración tiende a realizarse en favor de la persona que es titular del espacio donde se realizó la construcción de fábrica con cada formalidad como requisito pertinente” (p. 83).

Normas que regulan el proceso de declaratoria de fábrica y regularización

- Ley 29090 “Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones”

- Reglamento de Ley 29090, aprobado por el Decreto supremo 029-2019-Vivienda. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios
- Ley 27157, “Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la declaratoria de fábrica y del Régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común”
- Reglamento de Ley 27157 dado por Decreto Supremo 035-2006-Vivienda
- Ley 30830 “ley que modifica la ley 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”
- Reglamento de ley 30830, Decreto Supremo 008-2019-Vivienda
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios
- Reglamento del Índice de verificadores del Registro de Predios

Procedimientos para formular una Declaratoria de fabrica

1. Procedimiento ordinario regular, regulado por el capítulo III del título III de la Ley 29090
2. Procedimientos en vías de regularización
 - 2.1 Regularización en aplicación de la Ley 27157 o su ampliatoria la Ley 30830 sin intervención municipal
 - 2.2 Regularización al amparo de la Ley 29090 con intervención municipal

En cuanto al Verificador Responsable, cabe señalar que, quien verifica debe ser un profesional colegiado inscrito en el Índice de Verificadores, que está a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), Resolución 194-2021-SUNARP/SN y Directiva DI-005-2021-SUNARP/SN, que es el que organiza y tramita el expediente de regularización de edificaciones y debe actuar bajo estricta responsabilidad de sus actos y declaraciones bajo sanción. Pues constata la existencia y características de la construcción, asimismo, verifica que se cumpla con las normas urbanísticas que correspondan.

No es un funcionario público, pero puede ser cualquier profesional ingeniero civil o arquitecto que quiera tomar parte en los procedimientos de regularización de inmuebles. Para esto, deberá inscribirse en el Índice de Verificadores.

Conforme a la segunda categoría planteada en el trabajo de investigación, hemos de citar la seguridad jurídica. Ante ello nos podemos referir al concepto de seguridad jurídica, que es un principio esencial del derecho universalmente conocido que no es más que la certidumbre que tienen los ciudadanos respecto de las normas y leyes que la gobiernan, de tal manera, que no cambiaran repentinamente y afecten sus intereses. Se concibe como un valor del Estado de Derecho, de corrección estructural por su adecuada formulación de la norma en el marco jurídico y, corrección funcional por el cumplimiento del derecho por el ciudadano y órganos de aplicación.

La seguridad jurídica deviene en cada sistema jurídico el cual haya de contener cada instrumento y mecanismo de forma necesaria ante que se puedan obtener garantías en base a la norma jurídica el cual rige su conducta (Escudero, 2000, p.502). En tal sentido, la seguridad jurídica deviene en la certidumbre que tiene cada individuo, que se cumpla cada norma estipulada dentro del orden jurídico, sea aquello que se encuentre en lo prohibido y lo permitido, esto es, en todo aspecto que se prevea, se garantice el derecho tanto de forma individual como colectivo señalado dentro de la carta magna.

En cuanto a la afectación de la seguridad jurídica debido a la informalidad,

Es cierto que la informalidad acompaña en su crecimiento a América Latina. La legalidad e ilegalidad son muestra de las dos caras del avance social de producción dentro de la esfera urbana. La ilegalidad no solo depende del desempeño de sistemas políticos y del tráfico de tierras sino de la naturaleza del orden jurídico y político vigente, principalmente en lo referente a los derechos de propiedad. Los modos de ilegalidad en ciudades con entornos de economía informal son resultado del desarrollo de marginación y disgregación de su espacio social.

El fenómeno de la informalidad se ha tornado en tema importante en el desarrollo social y económico en la tenencia de una vivienda en la ciudad. Hoy cada vez son más las personas que incumplen la ley para alcanzar a tener una vivienda, aunque consiguiendo de esta manera, en su generalidad, que sea esta sin seguridad de su tenencia, en situación de escasez, peligrosas e insalubres. En ciudades importantes de países en desarrollo, de su población urbana se observa que entre el 40% al 70% viven de manera ilegal, tornándose lamentablemente en una regla. Entre otros, estos se dan en los asentamientos humanos. Casi siempre se incumplen las siguientes condiciones:

1. • Jurídicas, con respecto a la propiedad. En tales normas jurídicas se establece el derecho de propiedad del bien que se le acredita al propietario, frente a la comunidad, mediante un título o documento público. En los asentamientos humanos se carecen de este título y en consecuencia, los actos como la compraventa, tenencia del bien están fuera del ordenamiento legal.
 2. urbanísticas, que tiene relación con el planeamiento urbano de la ciudad. Normas que tienen como finalidad que todos los ciudadanos alcancen un nivel de condición de vida aceptable, el cual garantice, entre otros, el acceso a los servicios, a los espacios de recreo público, al establecimiento de infraestructura adecuados tal que las condiciones de habitabilidad de las edificaciones sean adecuadas en tamaño, material, estructura, acceso de saneamiento, suministros de agua potable y de energía eléctrica; siempre concordantes a unos estándares mínimos de calidad de vida-
- Urbanísticas, en relación con el planeamiento urbanístico. Deviene en la normativa el cual sirve como aquello que garantice que se tenga accesibilidad a cada habitante a los servicios de forma pública, el cual determine cada condición habitacional en torno a su estructuración.

III. III. METODOLOGÍA.

En principio, “la gran diversidad prevista en la unidad del enfoque metodológico comprende la epistemología, la filosofía, y la concepción científica del mundo que abarca al investigador y su ideología”. (Orozco, 2007, p. 20). La investigación se elabora bajo el **enfoque cualitativo**, que permite evaluar y describir técnicas como la entrevista, que se realiza con preguntas abiertas. La investigación cualitativa “utiliza métodos y técnicas diversas como gama de estrategias que ayudan a reunir los datos que se emplean para la inferencia y la interpretación, para la explicación y la predicción” (Begoña, 1992, p. 104). En ese orden de ideas, se logra estudiar la declaratoria de fábrica, con el objeto de demostrar la incidencia en la seguridad jurídica, con el fin de lograr la regularización de los bienes inmuebles. En absoluto, los métodos de enfoque cualitativo buscan un modo de investigar los fenómenos sociales que empiezan de un supuesto básico (Chárriez, 2012, p. 51).

3.1. Tipo y Diseño de Investigación

Teniendo en cuenta el tipo que se emplea en este estudio, es **básica**, pues se utiliza tesis del ámbito nacional e internacional, entre otras fuentes. De este modo, Sánchez et al. (2018) precisa que “[...] es la ciencia que busca el conocimiento de los fenómenos, su descripción, explicación y predicción” (p. 28). En tanto, mediante esta investigación se podrá generar una reciente concepción de conocimiento dentro del cual se enfatice mediante la recolección de datos, aquellos que tiendan a que se genere en el futuro una ayuda a cada investigación, de modo que tiende a que se movilice dentro de la percepción teórica, en tanto que se amplie el intelecto científico.

En cuanto al **diseño de investigación**, se basa en la **teoría fundamentada**, que sirve para realizar de forma social cada investigación, con el fin que se sustente la realidad observada, por medio del análisis y la priorización de los datos obtenidos, basado en cada estudio documental que se sustentan en el análisis bibliográfico ante la diversificación de nociones y teorías que se efectúa para tener información relevante que se relacione con el tema abordado, para organizar un marco

teórico. En este caso, la teoría fundamentada es un procedimiento en forma sistemática de ciencia social, que requiere que se edifique que parte de la recolección y el análisis de datos (Rodríguez, s.f., párr. 1). De ahí que, se busca construir nuevas teorías con el fin de que se pueda dar una adecuada aplicación de la declaratoria de fábrica, en especial, en la regularización de edificaciones que genera la seguridad jurídica, por lo que, este diseño contribuye a que se maximice los potenciales que devienen del estudio. Conforme a ello, la teoría fundamentada permite destacar “tanto la visión del mundo y los intereses del investigador que lo conducirán a acercarse de una forma o de otra a los hechos, como las intrínsecas particularidades de la temática escogida [...]” (Páramo, 2015, párr. 1).

3.2. Categoría, subcategorías y matriz de categorización

Según Cisterna (2007), las categorías son “un instrumento conceptual que tiene el fin de concretizar los temas propios de la investigación [...]” (p. 15). Por ello, la categorización, a través de las unidades temáticas, permiten determinar la presente investigación, por lo que tenemos el soporte del marco teórico, las referencias bibliográficas y los anexos suficientes. Asimismo, esta se ha elaborada en base al diseño descriptivo-básico. En efecto, se debe precisar la estructura de este, que se encuentra compuesto por dos categorías, componiendo a cada una de ellas dos subcategorías. Sobre las categorías del tema que se investiga, la primera categoría es **la declaratoria de fábrica**, que permite explicar las incidencias que trasciende la declaratoria de fábrica con su aplicación en la regularización de edificaciones que cumple con generar seguridad jurídica; esta primera categoría abarca dos subcategorías, la primera se refiere a la labor del verificador técnico, la cual se explica con enfoques teóricos sobre su definición para lograr precisar la función del verificador técnico; por otro lado, la segunda subcategoría aborda el procedimiento de regularización, por lo que, se detalla sobre los modos del procedimiento de regularización, que se emplea por los operadores del derecho, con el objeto de poder regularizar las edificaciones en la sociedad, que logra evitar la afectación de la seguridad jurídica, que produce pérdidas cuantiosas en la sociedad. Por otro lado, tenemos a Castro (2001), que indica que los rasgos categoriales son “aquellos que definen entre los individuos y

el objeto de estudio o entre los individuos y las determinaciones situacionales concretas. [...]” (p. 185).

Como segunda categoría tenemos **la seguridad jurídica**, por ello, es conveniente abordar dos subcategorías, de modo que, la primera subcategoría habla de la Legislación, la misma que se detalla por medio de las normas que regulan la seguridad jurídica; y por último, la segunda subcategoría se enfoca en la doctrina, por lo que se analiza los rasgos de la seguridad jurídica en la doctrina.

Figura 1: *Categorías y subcategorías.*

CATEGORIA 1	CATEGORIA 2.
DECLARATORIA DE FÁBRICA	SEGURIDAD JURÍDICA
SUBCATEGORIAS	SUBCATEGORIAS
VERIFICADOR TÉCNICO	LEGISLACIÓN
PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN	DOCTRINA

Fuente: Elaboración propia.

3.3. Escenario de estudio

Sánchez et al. (2018) tiende a precisar “[...] El término está relacionado con el contexto, con el entorno, el lugar o espacio físico, geográfico o ecológico donde se planea llevar a cabo el estudio, especialmente de carácter cualitativo [...]” (p. 16). Para el presente estudio, se ha optado por elegir como escenario de estudio la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres, siendo el encargado de realizar la regularización de licencia de edificación, en los casos de ciudadanos que tramitan la declaratoria de fábrica, en este distrito.

3.4. Participantes

En cuanto a los participantes, Salinas (2012) indica que, “los sujetos previstos en la investigación conforman el elemento sustancial del mismo, toda vez que, sobre ellos se basa toda la investigación. Estos sujetos reciben el nombre de individuos

o participantes” (p. 57). Conforme lo manifestado, se realiza cada entrevista a los participantes que son los abogados que se encuentran laborando en el Distrito de San Martín de Porres, quienes constantemente vienen conociendo casos de la regularización de licencia de edificación, en los casos de ciudadanos que tramitan la declaratoria de fábrica; por lo que se encuentran especializados en derecho civil, especialmente en temas de declaratoria de fábrica. Por ello, se toma en cuenta aquellas opiniones jurídicas vertidas por los expertos en la materia.

Tabla 1: *Categorización de sujetos.*

	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO QUE DESEMPEÑAN	INSTITUCIÓN	AÑOS DE EXPERIENCIA
1	Ronald Darwin, Atencio Sotomayor.	Abogado	Distrito de San Martín de Porres	16 años
2	Edwar A. Chappa Villacorta.	Abogado	Distrito de San Martín de Porres	16 años
3	Katy Pilar, Hurtado Gambini.	Abogada	Distrito de San Martín de Porres	16 años
4	Patricia Winiffer, Yenque Lino.	Abogado	Distrito de San Martín de Porres	25 años
5	Rubén Darío, Narrea Huamani.	Abogado	Distrito de San Martín de Porres	6 años
6	Roxana Patricia, Asto Condor.	Abogado	Distrito de San Martín de Porres	6 años

Fuente: Elaboración propia.

3.5. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos.

“Conforme a él o los instrumentos necesarios para la recopilación de datos se debe tomar en cuenta una secuencia de factores, los cuales son los objetos o sujetos que permiten analizar los datos” (Salinas, 2012, p. 68). En cuanto a lo manifestado, se logra considerar dentro de todo estudio que se conlleve una recaudación de datos, por lo que, se puede conseguir información relevante que sirve como soporte para nuestra problemática de estudio, siendo así, que se lleva a cabo el uso de la Guía de entrevista.

3.5.1. Entrevista

Según Anguera (1986), la conservación y la recuperación de la información que brinda la entrevista es básico “para obtener los conceptos sensibilizadores que se utilizarán en la organización de los datos” (p. 30-31).

Por ello, la presente investigación considera como técnica de recolección de datos, el empleo de la entrevista, que permite recoger información de los profesionales del tema, que es objeto de estudio, siendo que, nos acercan a la realidad problemática, sobre las incidencias de la declaratoria de fábrica, que repercute en la seguridad jurídica de las edificaciones. Aunado a la situación, la entrevista ayuda a reanudar el problema que se aborda desde la voz del sujeto, por lo que “se debe saber escuchar para reconocer la información básica dentro de los objetivos planteados en la investigación” (Sordino, 2015, p.85). En suma, la entrevista se emplea con el fin de lograr alcances jurídicos por parte de los expertos en materia de la declaratoria de fábrica, siendo que, esto permite la recopilación de ciertas informaciones.

3.5.2. Guía de Entrevista

Se emplea la guía de entrevista, que permite que los participantes puedan brindar su aporte jurídico sobre nuestra problemática, por lo que se tiene un determinado listado de preguntas abiertas, que están relacionadas con el objetivo general y los específicos, en atención a lo prescrito en la matriz de consistencia; ya que, esta herramienta permite tener una comunicación fluida entre el investigador, y el participante del estudio. Por ello, Vigotsky (2013) señala que “la relevancia de esta técnica reside en la puesta en tensión permanente de las opiniones, percepciones, valoraciones” (p. 90).

Tabla 2: Validación de instrumento.

Validación de instrumentos (Guía de entrevista)		
DATOS GENERALES	EXPERTO	PORCENTAJE
Pedro Santisteban Llontop	Doctor en Derecho	95%
Cesar Augusto Israel Ballena	Doctor en Derecho	95%
Eliseo Wenzel Miranda	Magíster en Derecho	95%
PROMEDIO		95%

Fuente: Elaboración propia

3.6. Procedimiento

El trabajo desarrollado se efectúa mediante enfoque cualitativo tomando en cuenta la realización de diversos instrumentos como técnicas que sirvieron para recaudar la información en relevancia, considerando el proceso metodológico se previó cada instrumento que fue debidamente implementado como un apoyo ante se pueda consignar tales datos que se encuentren relacionados de forma ordenada, ello expresado donde primero se recaudó cada información bibliográfica la cual sirvió ante una aportación con relevancia del marco teórico. En torno a lo predispuesto, se tuvo a implementar un instrumento el cual recolecte cada dato, ello dado para que se pueda elaborar la guía de entrevista, el cual contó con interrogativas abiertas, llenados por cada participante teniendo la finalidad que puedan manifestar una aportación experta dentro de la concepción jurídica del estudio.

Según Cortés (1997), un estudio de casos se puede considerar científico, no por la generalización de sus resultados, sino por “la capacidad de explicar el fenómeno en profundidad, que se logra básicamente con la presencia crítica del investigador en el contexto de ocurrencia del fenómeno en estudio, y con la triangulación de las fuentes de información” (p. 78).

3.7. Rigor científico

Ramírez y Zwerg (2012), los criterios de rigurosidad científica en la investigación cualitativa de las ciencias sociales, “se basan en principios de credibilidad, etapas y procesos flexibles, alto grado de madurez y coherencia metodológica y científica en la aplicación de diseños y técnicas” (p. 96).

El presente estudio emplea una metodología que busca obtener información auténtica y veraz, por medio de fuentes confiables, pues las mismas no sufren ninguna modificatoria; y el instrumento es confiable y válido. Por ello, la elaboración de la investigación es el reflejo de los datos obtenidos y/o recolectados, y analizados. En este marco, según Gonzales (2019), el rigor se adapta a “la capacidad del investigador para argumentar con firmeza las conclusiones que quiere lograr” (p. 39).

3.8. Método de análisis de la Información

La presente investigación, se rige bajo el diseño interpretativo, básico, y descriptivo. Según Tinto (2013), “el análisis de un contenido es “estudiar los contenidos de un material que previamente se ha seleccionado” (p. 139). Por ello, tras aplicar las guías de entrevista a los profesionales del Distrito de San Martín de Porres, se realiza un análisis exhaustivo y comparativo de la recolección de información obtenida para la elaboración de las conclusiones, y las recomendaciones.

3.9. Aspectos Éticos

El estudio prologado se dio a trabajar tomando en cuenta una serie de principios dentro del cual se manifiesta la reserva de información, ello expuesto de modo que se mantuvo en cautela aquellos datos que se recaudaron mediante el uso de entrevista dentro del cual ello sólo habría de emplearse para producto académico, en tal sentido, se tuvo en cuenta el principio de la buena fe en tanto que se respetó la innovación de cada autor, dentro del cual se procedió al cite correcto tomando en cuenta el sistema APA (American Psychological Association), de modo que lo expuesto muestre confiabilidad.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados.

Continuando con el estudio, los resultados que se obtuvieron fueron por medio del uso de instrumentos para la recolección de la información, los que están constituidos por la guía de entrevista y de análisis documental. En primer término, con relación a la **guía de entrevista** se recogieron los resultados siguientes:

A propósito del **objetivo general**; Determinar el vínculo que existe entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres, se realizó la **primera pregunta**: Desde su experiencia ¿La declaratoria de fábrica es importante en la sociedad actual?

Los especialistas entrevistados; Ronald Darwin, Atencio Sotomayor (2022), y Edwar A. Chappa Villacorta (2022), respondieron con similitud en considerar que el escenario global ha pasado por muchas variaciones, en especial en lo que refiere al siglo XX, la definición de derecho de propiedad tuvo un perfeccionamiento progresivo, por lo que la normativa y las legislaciones se han configurado a estos modos de conceptualizar la propiedad. No obstante, los factores sociales han tenido una contribución a que una gran sección poblacional se quede mantenga al margen de esa legalidad al momento de construir su vivienda, para vivir". Por ello, la declaratoria de fábrica es una opción legal que permite regularizar las edificaciones en los predios urbanos. Sin embargo, Katy Pilar, Hurtado Gambini (2022), Patricia Winiffer, Yenque Lino (2022) y Rubén Dario, Narrea Huamaní (2022), afirmaron que la planeación urbana y la norma siempre están en un paso por detrás de la realidad de la sociedad que aqueja a la comunidad, por lo que la región enfrenta una realidad alarmante. La ciudad ha sufrido variaciones estructurales en la totalidad de sus modos, la llegada de migraciones produjo desafíos a una comunidad en desarrollo que sin estar capacitada, tuvo que transformarse en una grande y moderna metrópoli. Por tal razón, la búsqueda por regularizar las edificaciones tiene en la declaratoria de fábrica como una opción clave.

De acuerdo con los resultados de la primera pregunta, se puede observar que 2 de 5 entrevistados acotaron que las construcciones informales se convirtieron en el contexto dado, de modo que ante un inicio se aparentó controlable, sin embargo, resulta ser más frecuente. La expansión gigantesca de la población resulta en determinación el consolide de tal manifiesto, por lo que la declaratoria es una posibilidad que permite a los ciudadanos regularizar sus predios. No obstante, 3 de los 5 entrevistados consideraron que en el proceso de aparición de las construcciones de carácter informal intervengan de forma diversa ante su actuar social, el cual desempeña varios roles, ante un modo deliberado como también no, dentro de cada momento disímil con diferente grado de participación. En particular, los tiempos actuales crean la necesidad de formalizar las construcciones por medio de la declaratoria de fábrica.

Asimismo, en cuanto a la **segunda pregunta** tenemos: ¿Considera usted, que la declaratoria de fábrica incide en la seguridad jurídica dentro de la sociedad?, respecto a esto, Ronald Darwin, Atencio Sotomayor (2022), Edwar A. Chappa Villacorta (2022), Katy Pilar, Hurtado Gambini (2022), Patricia Winiffer, Yenque Lino (2022) y Rubén Dario, Narrea Huamaní (2022), concordaron al afirmar que las familias que migran a la ciudad “se encuentran con soluciones aparentes de vivienda con planificación de financiamiento y adquisición bajas, al alcance de su económica escasa, claramente. Ante la necesidad de estas familias, en un contexto de improvisación, las prácticas aplicadas en la ocupación de tierras son una gestión válida para tratar de solucionar a parte de sus problemas”. La nueva realidad exige que los ciudadanos utilicen la declaratoria de fábrica para formalizar sus construcciones y lograr la seguridad jurídica.

Acorde a los resultados de la segunda pregunta, se observa que 5 de los 5 entrevistados coincidieron al afirmar que muchas construcciones informales surgen de la población migrante que llegan a la ciudad para tener un mejor futuro y que se establezca en una propia vivienda. Es así como, los migrantes no pueden manifestar el alcance económico ante el plan de vivienda serio, y logran adquirir tierras a precios cómodos con facilidades de pago, por lo que en casi la totalidad de los casos realizan construcciones informales. Por ello, la declaratoria

de fábrica de las nuevas edificaciones es una opción que permite lograr la seguridad jurídica de los predios urbanos.

Por otro lado, respecto al **objetivo específico 1** sobre: Establecer el vínculo que existe entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres, la **tercera pregunta** fue: ¿Según usted, la labor del verificador técnico que tramita la regulación de edificaciones es importante para el ciudadano?; A lo que Ronald Darwin, Atencio Sotomayor (2022), Edwar A. Chappa Villacorta (2022), y Katy Pilar, Hurtado Gambini (2022), respondieron con similitud afirmando que la mayoría de construcciones informales se han realizado por personas que tengan propósito de conseguir una legalidad de su edificación, en otras palabras, devienen a ser cada persona que tenga buena intención de que se realice una edificación limpia pero se equivocaron en el transcurso debido a la ausencia de cognición como asesoría dentro del nivel jurídico y técnico. Por dicho motivo, los ciudadanos que quieren regularizar sus edificaciones tienen la posibilidad de utilizar la declaratoria de fábrica, que implica la labor del verificador técnico que tramita la regularización. Sin embargo, Patricia Winiffer, Yenque Lino (2022) y Rubén Darío, Narrea Huamaní (2022), aseveraron que los propietarios de las construcciones informales en sentido generalizado conocen la existencia de las normas de edificaciones, pero se encuentran persuadidos a construir de modo informal, por lo que ellos construyen en sus predios financiando un determinado monto dinerario por las obras, sin hacer los trámites correspondientes. Por tal razón, la formalización de las construcciones requiere que los ciudadanos realicen la declaratoria de fábrica, por medio de un verificador técnico que cumple con realizar el trámite de regularización.

Conforme a los resultados expuestos sobre la tercera pregunta, podemos observar que 3 de los 5 entrevistados afirman que la declaratoria de fábrica es un trámite necesario para regular las edificaciones que requiere la labor del verificador técnico, para formalizar las construcciones de sus predios. No obstante, 2 de 5 entrevistados manifestaron, por el contrario que, se hace necesario que los ciudadanos realicen la formalización de sus edificaciones con la

declaratoria de fábrica que exige la labor del verificador técnico, durante el trámite de regularización del predio.

En relación a la **cuarta pregunta** del objetivo específico 1, tenemos que: ¿Considera usted, que la labor del verificador técnico que tramita la regulación de edificaciones favorece la seguridad jurídica de los predios urbanos?, respecto a esa pregunta; que Ronal Darwin, Atencio Sotomayor (2022), Edwar A. Chappa Villacorta (2022), y Katy Pilar Hurtado Gambini (2022), respondieron considerando que las personas que hacen muchas construcciones informales entienden cada efecto ante confusión que pudiesen dar por realizado, por lo que aceptan que la regularización de sus predios, es una opción real, rápida, legal, y justa. Las personas tienen consciencia en que surta el posible que se formalice en totalidad las construcciones sobre su propiedad, cumplen con informarse sobre los trámites respectivos. Por ello, la declaratoria de fábrica es un trámite importante para regularizar las edificaciones, que se realiza con la ayuda del verificador técnico, para tener la seguridad jurídica sobre los predios urbanos. Por otro lado, Patricia Winiffer, Yenque Lino (2022) y Rubén Darío, Narrea Huamaní (2022), afirman que “la migración ha desembocado en nuevas modalidades de composición de las viviendas urbanas, pues la ciudad no ha estado preparada para hacer frente la demanda de vivienda creciente, lo que ha producido la aparición de la construcción informal de viviendas para llenar la necesidad de un grupo social emergente en hegemonía que busca un espacio para vivir, pero con un bajo recurso y poder económico mínimo”. En este marco, se hace necesario la declaratoria de fábrica que regularice las construcciones informales con un verificador técnico, para otorgar seguridad jurídica a los dueños.

Sobre los resultados expuestos anteriormente que corresponden a la cuarta pregunta, podemos analizar que 3 de 5 entrevistados concluyen que las construcciones informales son el reflejo dentro del contexto social ante sus habitantes, ello tiende a bastar ante un vistazo de la conglomeración que existe ante las viviendas que se formaron en varias zonas dentro de la sociedad donde se note de forma rápida el aumento de construcciones que, muchas veces, son informales, pues no han cumplido los trámites de regularización. Por tal razón,

que se regule la edificación por medio de la declaratoria de fábrica, con la ayuda del verificador técnico es una necesidad para lograr la seguridad jurídica en muchos ciudadanos. Por otro lado, 2 de 5 entrevistados difieren con los anteriores y establecen que la carencia de una cultura jurídica elemental resulta preponderante y definitoria en la temática de las construcciones informales, pues dentro de los elementos que radican en su desenvolvimiento prevalece en ellos cuando realiza construcciones informales que luego tendrán como resultado que se conforme nuevas viviendas. El habitante que escoge la construcción informal de viviendas no sabe tomar una decisión correcta. Por ello, se puede regularizar la construcción con la declaratoria de fábrica que se efectúa con un verificador técnico para obtener una seguridad jurídica del predio urbano.

Desde otra perspectiva, respecto al **objetivo específico 2** sobre: Reconocer el vínculo que existe entre el procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres; la **quinta pregunta** fue: Desde su experiencia ¿El procedimiento de regularización de edificaciones es necesario para formalizar la propiedad?; en ese sentido, Ronald Darwin, Atencio Sotomayor (2022), Edwar A. Chappa Villacorta (2022), y Katy Pilar Hurtado Gambini (2022), coinciden al responder que las personas que necesitan de vivienda, en el momento dentro del cual surta el pensamiento en construir un terreno, no piensan en cumplir los trámites legales respectivos, por lo que realizan construcciones informales. Las personas en general no poseen los implementos de forma necesaria a fin de que se le permita que se tome una correcta decisión, donde en consecuencia han de realizar construcciones absolutamente informales. Por ello, la declaratoria de fábrica permite regularizar las construcciones por medio de un procedimiento de regularización de los predios urbanos. Asimismo, Patricia Winiffer, Yenque Lino (2022) y Rubén Darío, Narrea Huamaní (2022), afirman que “la situación de las personas que laboran en la informalidad está caracterizada por condiciones precarias, las familias no presentan tener capacidad para el ahorro, solo trabajan para sostener su economía del grupo familiar. Esta situación de vulnerabilidad social que viven varios migrantes que buscan un espacio como vivienda, opten por realizar construcciones informales”. Por ende, las edificaciones informales

requieren que las personas realicen su declaratoria de fábrica, cumpliendo un procedimiento de regularización.

Con respecto a la quinta pregunta, analizamos que 3 de 5 entrevistados manifiestan que la construcción informal es el factor principal y determinante que aprovecha la vulnerabilidad social que se presenta en nuestra sociedad. Ciertamente, el procedimiento de regularización permite la obtención de la declaratoria de fábrica a las edificaciones informales. Por otro lado, 2 de los 5 entrevistados manifiesta que muchas personas han aceptado que su construcción se pudo haber realizado de forma ilegal, por lo que quieren legitimar su situación para regularizar la construcción de su vivienda. De ahí que, la declaratoria de fábrica es un trámite obligatorio que debe cumplir un procedimiento de regularización para formalizar las nuevas edificaciones.

Siguiente con lo mencionado anteriormente, respecto a la **sexta pregunta** del mismo objetivo, ¿Considera usted, que el procedimiento de regularización de edificaciones incide en la seguridad jurídica de los ciudadanos?, tenemos que: Ronald Darwin, Atencio Sotomayor (2022), Edwar A. Chappa Villacorta (2022), Katy Pilar, Hurtado Gambini (2022), Patricia Winiffer, Yenque Lino (2022) y Rubén Darío, Narrea Huamaní (2022), afirman y coinciden que las personas que poseen un bagaje dentro del entorno proporcionado al haber vivido arrendando durante varios años, suelen tener la intención definitiva de establecerse en la ciudad por lo que buscan lotes en alguna determinada zona. Por ello, se compran un terreno y construyen su vivienda de modo informal, lo que genera la necesidad de cumplir el procedimiento de regularización dentro del cual pueda tener la declaratoria de fábrica de sus edificaciones, esto contribuye a tener seguridad jurídica de los predios.

Acorde a la sexta pregunta, podemos inferir de los resultados que 5 de 5 entrevistados están de acuerdo con que la vivienda popular manifiesta esencialidad dentro del contexto actual, tomando en cuenta la importancia dada ante la problemática de la precariedad de la vivienda que se manifiesta en muchas zonas. Esta situación se debe a la necesidad de una vivienda propia que

lleva a muchas personas a comprar un terreno y construir un espacio para vivir de modo informal. En este marco, la declaratoria de fábrica a través de un procedimiento de regularización es clave para formalizar las edificaciones y lograr una seguridad jurídica de los predios.

4.2. Análisis de supuestos.

Supuesto jurídico general:

Existe un vínculo significativo entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Los resultados obtenidos de las fuentes documentales revisadas son las siguientes:

“Muchas construcciones informales surgen de la población migrante que llegan a la ciudad para tener un futuro mejor y establecerse en una vivienda propia. Es así que, los migrantes no pueden alcanzar pecuniariamente planes de vivienda serios, y logran adquirir tierras a precios cómodos con facilidad en los pagos, por lo que en casi la totalidad de los casos realizan construcciones informales. Por ello, la declaratoria de fábrica de las nuevas edificaciones es una opción que permite lograr la seguridad jurídica de los predios urbanos”.

De acuerdo con los resultados obtenidos, se evidencia que existe un vínculo significativo entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres, debido a que una construcción informal está conformada por un conjunto de espacios subdivididos dentro de una vivienda, que no cuentan con la regularización de las nuevas construcciones, por lo que se necesita legalizar el desarrollo de las obras de edificación. Las construcciones informales se inician en espacios de tierras o en lotizaciones que ofrece el mercado inmobiliario. Por tal razón, la figura de declaratoria de fábrica resulta importante al permitir formalizar las edificaciones para lograr la seguridad jurídica. **De esta manera, se acepta el supuesto**

jurídico general, en el sentido siguiente: “Existe un vínculo significativo entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres”.

Supuesto jurídico específico N° 01:

Existe un vínculo significativo entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Los resultados obtenidos de las fuentes documentales revisadas son las siguientes:

“Las construcciones informales son la manifestación de la realidad de la sociedad y de los ciudadanos, es suficiente con dar miras respecto del conglomerado de viviendas que se han producido en varias zonas de la ciudad para ver celeremente el aumento de construcciones que, muchas veces, son informales, pues no han cumplido los trámites de regularización. Por tal razón, la regularización de las edificaciones por medio de la declaratoria de fábrica, con la ayuda del verificador técnico es una necesidad para lograr la seguridad jurídica en muchos ciudadanos”.

De acuerdo con los resultados obtenidos, se evidencia que existe un vínculo significativo entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres, debido a que las construcciones informales no cumplen conforme las normas jurídicas, pues en muchos casos las normas son desconocidas ante los ciudadanos los cuales tienden a construir sus hogares como de ser el caso resulta obvio. En sentido general, cada tarea que deriva de la construcción es realizado ante quien habita en la zona, el cual teniendo apoyo del vecindario realiza las construcciones, después que reúnan y adquiera cada material. Por ello, las edificaciones requieren ser regularizadas con la declaratoria de fábrica que se efectúa con el verificador técnico, esto permite obtener la

seguridad jurídica de los predios. **De esta manera, se acepta el Supuesto jurídico específico N° 01, en el sentido siguiente: “Existe un vínculo significativo entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres”.**

Supuesto jurídico específico N° 02:

Existe un vínculo significativo entre el procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Los resultados obtenidos de las fuentes documentales revisadas son las siguientes:

“Las personas que ya tienen un bagaje en la ciudad proporcionado por haber vivido arrendando durante varios años, suelen tener la intención definitiva de establecerse en la ciudad por lo que buscan lotes de terreno en algún área de esta. Por ello, se compran un terreno y construyen su vivienda de modo informal, lo que genera la necesidad de cumplir el procedimiento de regularización para obtener la declaratoria de fábrica de sus edificaciones, esto contribuye a tener seguridad jurídica de los predios.”

De acuerdo a los resultados obtenidos, se evidencia que existe un vínculo significativo entre el procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres, debido a que la elaboración del domicilio ante cada sistema de construcción informal tiende a jugar de forma indudable un papel originario ante la provisión de domicilio a las personas, y en el crecimiento de las zonas urbanas, pero lo hace en condiciones inadecuadas por no cumplir las normas jurídicas. Por ello, la declaratoria de fábrica es un mecanismo que utiliza un procedimiento de regularización para formalizar las edificaciones de las personas, y alcanzar una seguridad jurídica de las viviendas urbanas. **De esta manera, se acepta el supuesto jurídico específico N° 02, en el sentido siguiente: “Existe un**

vínculo significativo entre el procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres”.

4.3. Discusión.

En este estudio, se acepta el **Supuesto jurídico general**, que expresa que **“Existe un vínculo significativo entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres”.**

En la misma línea, Huerta (2021) sostiene que: “la regularización de la vivienda es una garantía de seguridad jurídica, para el titular del predio, para lograr el progreso armónico de la ciudad, a través de la declaratoria de fábrica, lo cual beneficia a las municipalidades en tanto les permite extender su base catastral, y por lo tanto recolectar mayores recursos en lo referido al impuesto predial y arbitrios municipales. No obstante, la construcción informal produce problemas serios en lo social y en la seguridad de la ciudad, pese a la existencia de leyes bien formuladas sobre el tópico, sencillamente no se da su cumplimiento ni se hace cumplir” (p. 228).

La necesidad emergente dentro del cual ha de partir cada ciudadano ante poder concebir un domicilio digno tiende a llevarlo a que realice una construcción informal, en vista de lo expuesto, este no tiende a poseer nociones en base a como se regula ello, ni el requisito, penalidad, etc.; de modo que es necesario indicar que la porcentual dad de aquellos que realizaron el trámite es menudo.

“La población urbana presenta un ritmo alto de desarrollo y crecimiento, en un marco de ciudades que se caracterizan por la congestión, ya que tienen una concentración de una proporción elevada de las actividades pecuniarios de los países respectivos de la región. Un sector sustancial de este grupo poblacional está caracterizado por niveles bajos de ingreso, gran incidencia en la tasa de desempleos y condiciones no idóneas de vida”.

La primera limitación ante el formalice de cada declaración de fábrica ante la construcción realizada son varias. Se tiene como limitación primera en caso de que no se regularice, ello dado en caso de que no se cuente con licencia para construir, en tanto que la mayor parte de edificaciones tienden a ser realizados en sentido empírico, en otras palabras, no se cuente con intervención de algún experto en construcciones. Se tiene como limitación segunda, ante el caso de precariedad en la economía que se prevé ante cada poblador propietario conforma a la construcción con ubicación dentro de alguna zona urbana marginal. En tanto, como limitación tercera se manifiesta que tiende a existir una ausencia ante la percepción de la normativa nacional el cual es dictado con un propósito de que se solucione el problema conforme a que se regule la declaratoria de fábrica.

Ante la ausencia de informalidad y la información es una limitación el cual deviene a que no se preocupe en torno al regule de la declaratoria de fábrica, dentro de cada zona el cual se encuentre dentro del centro de la sociedad el cual se conjugue ante la ausencia económica, como lo informal y ausencia de información. Asimismo, se considera ante la escasez dentro del tramo educativo ante cada poblador que habite dentro de urbanización marginal es una causa que genera no regularizar sus viviendas para que se obtenga la declaratoria de fábrica.

“La realidad de la construcción en las zonas urbanas marginales, lamentablemente es preocupante, pues la mayoría de la construcción es efectuada por empíricos (albañiles o maestros de obras) que no presentan ninguna responsabilidad, y en varios casos no hay planos, sino que se hacen equivalentes a la vivienda colindante, a pesar de que las facultades de ingeniería y arquitectura de la región tienen varios profesionales, estos no logran ser contratados por las familias que tienen la costumbre de no tener ninguna guía”.

“La autoconstrucción se genera como una necesidad no satisfecha, de tener una vivienda digna, no obstante, en la mayor parte de las zonas urbanas marginales del país, de manera específica de la ciudad de Lima, este afán se puede transformar en una trampa mortífera por no haber observado las normas técnicas emitida por los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros, si se tiene en

consideración que nos ubicamos, desde la óptica geográfica, en un área altamente vulnerable a los fenómenos naturales como los temblores”.

Ante la diversificación de esfuerzo contemplado ante el gobierno central en que se logre el regularice cada vivienda proveniente de autoconstrucción, el cual no logre el fin, de modo que logre su regularización ante cada empresa constructora asentada, mas no aquellos que se concibe como propietario de vivienda el cual tienden a encontrarse en el centro de la comunidad.

Tal acción adoptada ante cada municipio se encuentra limitado de modo a como tienden a ejercerse en temporalidad, de la misma forma existe una fiscalización limitada ya que no han de contar con una presuposición que contrate permanentemente cada especialista en la construcción siendo el caso de algún arquitecto o ingeniero que son aquellos que tiendan a dedicarse a que se supervise cada obra pública.

V. CONCLUSIONES

PRIMERO: Se evidencia que existe un vínculo significativo entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres, debido a que una construcción informal, que no cuenta con la regularización, necesita legalizar el desarrollo de sus obras de edificación, con la declaración de fábrica, y así acceder a la seguridad jurídica. **De esta manera, se acepta el supuesto jurídico general, en el sentido siguiente: “Existe un vínculo significativo entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres”.**

SEGUNDO: Se evidencia que existe un vínculo significativo entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres, debido a que las construcciones informales no cumplen con el marco jurídico establecido. Por ello, las edificaciones requieren ser regularizadas, por el verificador técnico en fiel aplicación de las normas pertinentes, resultado que le otorgara seguridad jurídica de los predios. **De esta manera, se acepta el Supuesto jurídico específico N° 01, en el sentido siguiente: “Existe un vínculo significativo entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres”.**

TERCERO: Se evidencia que existe un vínculo significativo entre el procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres, debido a que, si el procedimiento que se aplica es la Ley 27157 y su ampliatoria 30830, será un proceso de regularización, y si se aplica la Ley 29090 el procedimiento será el regular. **De esta manera, se acepta el supuesto jurídico específico N° 02, en el sentido siguiente: “Existe un vínculo significativo entre el procedimiento de regulatorio de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres”**”.

VI. RECOMENDACIONES

PRIMERO: Se recomienda que el Estado, a través de los municipios, invierta en capacitación del personal de municipalidades, para que un equipo municipal especializado pueda informar y orientar a los pobladores de la Urbanización Perú, Distrito de San Martín de Porres en la importancia de la licencia de construcción para obtener la declaratoria de fábrica, y así, evitar que se sigan realizando las construcciones informales, de esta manera, lograr la prevención de construcciones informales, pues así, lograr la prevención de construcciones informales de modo oportuno.

SEGUNDO: Se recomienda que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNARP, capacite al ciudadano en temas de declaratoria de fábrica, para que puedan gestionar correctamente los procedimientos de regularización de sus predios en la declaratoria de fábrica, a fin de evitar las construcciones informales.

TERCERO: Se recomienda que el Poder Judicial se encargue de desarrollar cursos de capacitación para los abogados, en temas de declaratoria de fábrica, con la finalidad de que puedan conocer las características del procedimiento de regularización de las edificaciones informales, para resolver los conflictos sobre el tema.

VII. REFERENCIAS

- Arévalo, J. y Vásquez, J. (1998). Derecho Registral Inmobiliario. 1ª ed. Lima: Editores Forenses.
- Albaladejo, M. (1977). Derecho Civil I. Derecho de Bienes. Vol. I. Barcelona: Bosch editor.
- Álvarez Caperochipi, J. (1995). El Registro de la Propiedad y el sistema de preferencias crediticias. Granada: Editorial Comares.
- Arteaga, J. (1994). De los Bienes y su Dominio. Medellín: Biblioteca Jurídica Diké.
- Arias-Schreiber Pezet, M. (2006). Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo IV. 1ª edición. Lima: Gaceta Jurídica.
- Biondi, B. (2003). Los Bienes. 2ª edición. Barcelona: Bosch editor.
- Castañeda, J. (1973). Los derechos reales, Tomo I. 4ª edición. Lima: Editorial Villanueva.
- Chico Y Ortiz, J. (1994). Estudios Sobre Derecho Hipotecario, Tomo I. 3ª edición. Madrid: Marcial Pons.
- Couture, E. (1949). Estudios de Derecho Procesal Civil, T. II. Buenos Aires: Ediar Editores.
- Cuadros Villena, C. (1988). Derechos reales. Tomo I. 1ª Edición. Lima: Empresa Editora Latina.
- Delgado Scheelje, Á. (2000). "Hacia la reforma del Libro IX de los Registros Públicos del Código Civil Peruano de 1984", en: Folio Real, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, N° 2, Lima, agosto.
- Díez Picazo, L. (1995). Fundamentos de Derecho civil Patrimonial, T. III. Madrid: Editorial Civitas.
- Diez Picazo, L. y Gullón, A. (2004). Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral. 10ª Edición. Madrid: Tecnos.
- Escobar Rozas, F. (2002). Teoría General del Derecho Civil. Lima: Ara Editores.
- Escudero, R. (2000). *Positivismo y moral interna del derecho*. Madrid: Editorial Centro de estudios políticos y constitucionales.

- Guevara Manrique, R. (1996). Derecho Registral, Registro de la Propiedad Inmueble y Registro de Bienes Muebles, Tomo III. Lima: Distribución a Nivel Nacional.
- García Manrique, R. (2007). El valor de lo seguridad jurídica. México: Fontamara.
- Gonzales Barrón, G. (2015). Derechos Reales. Lima: Editorial San Marcos.
- Gonzales Barrón, G. (2011). El Derecho Registral. 1ª edición. Lima: Editorial Caballero Bustarnante.
- Gordillo Cañas, A. (1978). La representación aparente. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- Lanatta, R. (1964). Curso de Derecho de sucesiones. Lima: Talleres Gráficos de UNMSM.
- Mariani De Vidal, M. (2004). Derechos Reales, Tomo I. Buenos Aires: Editorial Zavalia.
- Mendoza Del Maestro, G. (2008). “Argumentos que justifican la preferencia del asiento registral sobre el título archivado”, en: Actualidad Jurídica, Gaceta Jurídica, N° 177, Lima, agosto.
- Messineo, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial*. T. III. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa –América.
- Merril, Th. y Smith, H. (2013). Propiedad y Derechos Reales. Una introducción al sistema jurídico de los Estados Unidos de América. Cizur Menor: Thomson Reuters.
- Miquel González, J. (1979). La posesión de bienes muebles (estudio del artículo 464, 1 del Código Civil). Madrid: Editorial Montecorvo.
- Nicoliello, N. (1999). Diccionario del Latín Jurídico. Barcelona: Bosch Editor.
- Ossorio, M. (2013). Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. 38ª edición. Buenos Aires: Editorial Heliasta.
- Peña Bernaldo De Quirós, M. (1986). Derechos Reales. Derecho Hipotecario. 2ª Edición. Madrid: Universidad de Madrid, Sección de Publicaciones,
- Puig Peña, F. (1972). Compendio de Derecho Civil Español, Tomo II. Pamplona: Editorial Aranzadi.
- Romero Romaña, E. (1947). Derecho Civil. Los Derechos Reales. Lima: Editorial PTCM.

- Rubio Correa, M. (2003). Prescripción y caducidad. La extinción de acciones y Derechos del Código Civil. Biblioteca para leer el Código Civil. Vol. IV. 5ª edición. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Torres Vásquez, A. (2006). Derechos Reales. Lima: Idemsa.
- Vásquez Ríos, A. (2011). Los Derechos Reales: La Propiedad. 4ª ed. Lima: Editorial San Marcos.
- Wolff, M. (1971). Tratado de Derecho Civil, T. 3, Vol. 1. Derecho de Cosas. 1ª ed. Barcelona: Bosch editor.
- Huerta Ayala, O. (2021). La inscripción registral. Saneamientos de predios. Lima: Grijley.

VIII. ANEXOS

ANEXO 2. MATRIZ DE CONSISTENCIA.
“LA IMPORTANCIA DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA EN LA URBANIZACIÓN POPULAR PERÚ DEL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, 2021”.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	SUPUESTOS	CATEGORIZACION	METODOLOGIA
------------------	------------------	------------------	-----------------------	--------------------

<p>PROBLEMA GENERAL ¿De qué manera la declaratoria de fábrica incide en la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres?</p> <p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿Qué vínculo existe entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres? - ¿Qué vínculo existe entre el procedimiento de 	<p>OBJETIVO GENERAL Determinar el vínculo que existe entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.</p> <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer el vínculo que existe entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres. - Reconocer el vínculo que existe entre el 	<p>SUPUESTO GENERAL Existe un vínculo significativo entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.</p> <p>SUPUESTOS ESPECÍFICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Existe un vínculo significativo entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres. - Existe un vínculo 	<p>CATEGORIAS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- La declaratoria de fábrica. 2.- La seguridad jurídica. <p>SUBCATEGORÍAS:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1. El verificador técnico 1.2. El procedimiento de regularización. 2.1. Legislación 2.2. Doctrina 	<p>METODOLOGIA Enfoque cualitativo</p> <p>DISEÑO DE INVESTIGACION Teoría Fundamentada</p> <p>TIPO DE INVESTIGACION Básica</p> <p>NIVEL DE INVESTIGACION Descriptivo</p> <p>ESCENARIO DE ESTUDIO Urb. Perú, Distrito de San Martín de Porres.</p> <p>PARTICIPANTES Abogados Litigantes</p>
---	---	--	--	---

<p>regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres?</p>	<p>procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.</p>	<p>significativo entre el procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.</p>		<p>TECNICA E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS</p> <p>1. Técnica: Entrevista, Análisis de documentos</p> <p>2. Instrumento: Guía de Entrevista</p>
--	---	--	--	--

ANEXO 3.- INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

La importancia de la declaratoria de fábrica en la urbanización popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

1.1 Entrevistado: LUCA ACETO

Cargo:DOCENTE UNIVERSITARIO

Entidad:UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO.

OBJETIVO GENERAL

Determinar el vínculo que existe entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

1.- Desde su experiencia ¿La declaratoria de fábrica es importante en la sociedad actual?

SI

2.- ¿Considera usted, que la declaratoria de fábrica incide en la seguridad jurídica dentro de la sociedad?

SI

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer el vínculo que existe entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

3. ¿Según usted, la labor del verificador técnico que tramita la regulación de edificaciones es importante para el ciudadano?

SI POR LE OTORGA UN VALOR AGREGADO A LA PROPIEDAD.

4.- ¿Considera usted, que la labor del verificador técnico que tramita la regulación de edificaciones favorece la seguridad jurídica de los predios urbanos?

POR SUPUESTO QUE SI MAESTRO.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Reconocer el vínculo que existe entre el procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

5.- Desde su experiencia ¿El procedimiento de regularización de edificaciones es necesario para formaliza la propiedad?

SI MUY IMPORTANTE.

6.- ¿Considera usted, que el procedimiento de regularización de edificaciones incide en la seguridad jurídica de los ciudadanos?

POR SU PUESTO QUE SI MI ESTIMADO HUAYTA, DE LO CONTRARIO TE QUEDARÁS CON EL TIEMPO SIN PROPIEDAD.

SELLO	FIRMA
	

ANEXO 4.- VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: Dr. Santisteban Llontop Pedro
 1.2 Cargo e institución donde labora: Docente UCV.
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Entrevista**
 1.4 Autor de Instrumento: Edith Rosie Espinoza Gómez
 Jorge Gregorio Huayta Puma

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	No cumple con su aplicación						Cumple en parte con su aplicación			Si cumple con su aplicación			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.													✓
2. OBJETIVIDAD	Se expresar la realidad como es, indica cualidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado													✓
3. ACTUALIDAD	Esta de acorde a los aportes recientes al derecho.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Cumple con los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las Categorías.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda e n fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos, basado en los aspectos teóricos y científicos													✓
9. METODOLOGÍA	El instrumento responde al objetivo de la Investigación: Tipo, diseño, categorías, escenario de estudios y participantes.													✓
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.													✓

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %



Lima, 08 de junio 2022
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 Dr. Santisteban Llontop Pedro
 DNI No 09803311 Telf.: 983278657

ANEXO 5.- VALIDACION DE INSTRUMENTO.
I.- DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Mag. Wenzel Miranda Eliseo
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV.
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Entrevista.**
 1.4. Autor de Instrumento: Edith Rosie Espinoza Gómez
 Jorge Gregorio Huayta Puma

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	No cumple con su aplicación						Cumple en parte con su aplicación			Si 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 cumple en parte con los requisitos para su aplicación
 El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

SI
IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:
95 %

Lima, 08 de junio de 2022.


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

Mag. Wenzel Miranda Eliseo

DNI: 09940210 Teléf.: 992 303 480

ANEXO 6.-VALIDACION DE INSTRUMENTO.
I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Dr. Israel Ballena, Cesar Augusto
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV.
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Entrevista.**
- 1.4. Autor de Instrumento: Edith Rosie Espinoza Gómez
Jorge Gregorio Huayta Puma

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	No cumple con su aplicación						Cumple en parte con su aplicación			Si 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 cumple en parte con los requisitos para su aplicación.

El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%

Lima, 08 de junio 2022.



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
Dr. ISRAEL BALLENA, CESAR AUGUSTO
DNI: 09353880 Teléf.: 968 724 003

ANEXO 7.- GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

La importancia de la declaratoria de fábrica en la urbanización popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Entrevistado: ROLANDO JAVIER VILELA APON

Cargo: DOCENTE UNIVERSITARIO

Entidad: UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO.

OBJETIVO GENERAL

Determinar el vínculo que existe entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

1.- Desde su experiencia ¿La declaratoria de fábrica es importante en la sociedad actual?

El escenario mundial ha sufrido muchos cambios, especialmente en el siglo XX, el concepto de derecho de propiedad se ha ido perfeccionando, por lo que las normas y leyes se han ido ajustando a estos modos de concebir la propiedad. No obstante, los factores sociales han contribuido a que una gran parte de la población se quede al margen de esta legalidad a la hora de construir su vivienda, para vivir. Por ello, la declaratoria de fábrica es una opción legal que permite regularizar las edificaciones en los predios urbanos.

2.- ¿Considera usted, que la declaratoria de fábrica incide en la seguridad jurídica dentro de la sociedad?

Las familias que migran a la ciudad se encuentran con aparentes soluciones de vivienda con planes de adquisición y financiamiento bajos, al alcance de su economía escasa, obviamente. Ante la necesidad de estas familias, en un contexto de improvisación, las prácticas aplicadas en la ocupación de tierras son una gestión válida para tratar de dar solución a parte de sus problemas. La nueva

realidad exige que los ciudadanos utilicen la declaratoria de fábrica para formalizar sus construcciones y lograr la seguridad jurídica.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer el vínculo que existe entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

3. ¿Según usted, la labor del verificador técnico que tramita la regulación de edificaciones es importante para el ciudadano?

La mayoría de las construcciones informales se han realizado por personas con la intención de obtener una legalidad de su edificación, es decir, son personas de buenas intenciones que han deseado realizar una edificación limpia, pero se han equivocado en el camino por falta de conocimiento y asesoría jurídica y técnica. Por dicho motivo, los ciudadanos que quieren regularizar sus edificaciones tienen la posibilidad de utilizar la declaratoria de fábrica, que implica la labor del verificador técnico que tramita la regularización.

4.- ¿Considera usted, que la labor del verificador técnico que tramita la regulación de edificaciones favorece la seguridad jurídica de los predios urbanos?

Las personas que hacen muchas construcciones informales entienden los efectos de los errores que pudieron haber cometido, por lo que aceptan que la regularización de sus predios es una opción real, rápida, legal, y justa. Las personas que son conscientes de la posibilidad de formalizar totalmente las construcciones sobre su propiedad cumplen con informarse sobre los trámites respectivos. Por ello, la declaratoria de fábrica es un trámite importante para regularizar las edificaciones, que se realiza con la ayuda del verificador técnico, para tener la seguridad jurídica sobre los predios urbanos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Reconocer el vínculo que existe entre el procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

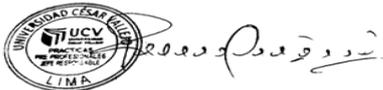
Preguntas:

5.- Desde su experiencia ¿El procedimiento de regularización de edificaciones es necesario para formaliza la propiedad?

Las personas que necesitan de vivienda, desde el momento que gestan la idea de construir un terreno, no piensan en cumplir los trámites legales respectivos, por lo que realizan construcciones informales. Las personas generalmente no poseen los elementos necesarios de juicio que le permitan tomar una decisión correcta, y como efecto realizan construcciones absolutamente informales. Por ello, la declaratoria de fábrica permite regularizar las construcciones por medio de un procedimiento de regularización de los predios urbanos.

6.- ¿Considera usted, que el procedimiento de regularización de edificaciones incide en la seguridad jurídica de los ciudadanos?

Las personas que ya tienen un bagaje en la ciudad proporcionado por haber vivido arrendando durante varios años, suelen tener la intención definitiva de establecerse en la ciudad por lo que buscan lotes de terreno en algún sector de la misma. Por ello, se compran un terreno y construyen su vivienda de modo informal, lo que genera la necesidad de cumplir el procedimiento de regularización para obtener la declaratoria de fábrica de sus edificaciones, esto contribuye a tener seguridad jurídica de los predios.

SELLO	FIRMA
	

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

La importancia de la declaratoria de fábrica en la urbanización popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Entrevistado: Mag. Wenzel Miranda Eliseo

Cargo: ABOGADO CIVILISTA-ASESOR LEGAL

Entidad: UGEL N°04-UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO

OBJETIVO GENERAL

Determinar el vínculo que existe entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

1.- Desde su experiencia ¿La declaratoria de fábrica es importante en la sociedad actual?

El establecimiento de estados organizados y de urbes consolidadas ha marcado formas legales y legítimas de obtener un lugar en donde la gente pueda asentarse a vivir. Sin embargo, las construcciones informales se han convertido en una realidad, en un inicio aparentemente controlable, pero cada vez más frecuente. La gigantesca expansión poblacional que el mundo vive actualmente es determinante en la consolidación de este fenómeno, por lo que la declaratoria es una posibilidad que permite a los ciudadanos regularizar sus predios.

2.- ¿Considera usted, que la declaratoria de fábrica incide en la seguridad jurídica dentro de la sociedad?

Las construcciones informales son el primer paso que busca tener un lugar para vivir de forma rápida, sin demoras. La implantación de viviendas y la provisión de servicios son elementos que producen nuevos predios urbanos que con plena facultad exigirán el cumplimiento de sus derechos. El uso y el goce de una vivienda, de un mejor lugar para vivir dependerán de las acciones legales

posteriores que emprendan los ciudadanos, por lo que la declaratoria de fábrica permite otorgar seguridad jurídica a las edificaciones urbanas.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer el vínculo que existe entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

3. ¿Según usted, la labor del verificador técnico que tramita la regulación de edificaciones es importante para el ciudadano?

El proceso de regularización de las edificaciones informales es tan necesario, porque no solamente es una legitimación del dueño respecto a las construcciones en su predio, que le otorga la posibilidad de enajenar, de hipotecar, de arrendar, de usufructuar, de darle seguridad jurídica. La declaratoria de fábrica es un trámite que se realiza por el verificador técnico, lo que significa en realidad legalizar las construcciones en la vivienda, por lo que, es una posibilidad de crecimiento económico de las personas, y las familias.

4.- ¿Considera usted, que la labor del verificador técnico que tramita la regulación de edificaciones favorece la seguridad jurídica de los predios urbanos?

Las construcciones informales son el reflejo de la realidad social de sus pobladores, solo basta echar una mirada sobre los conglomerados de vivienda que se han formado en varias zonas de la ciudad para notar rápidamente el aumento de construcciones que, muchas veces, son informales, pues no han cumplido los trámites de regularización. Por tal razón, la regularización de las edificaciones por medio de la declaratoria de fábrica, con la ayuda del verificador técnico es una necesidad para lograr la seguridad jurídica en muchos ciudadanos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Reconocer el vínculo que existe entre el procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

5.- Desde su experiencia ¿El procedimiento de regularización de edificaciones es necesario para formaliza la propiedad?

Los procedimientos de edificación no se suelen seguir en las construcciones que se efectúen en la ciudad, esto es una inobservancia trascendental y frecuente, que se produce en la construcción de muchas edificaciones para usos de vivienda en diversas zonas. Esta situación ha sido el origen de una zona urbana informal dentro de la ciudad que tiene problemas, por no cumplir las normas jurídicas. Por tal razón, las construcciones informales requieren cumplir el procedimiento de regularización para obtener la declaratoria de fábrica de su vivienda.

6.- ¿Considera usted, que el procedimiento de regularización de edificaciones incide en la seguridad jurídica de los ciudadanos?

La vulnerabilidad social aqueja a las personas que desean tener una casa propia, debido a numerosos factores que les impide alcanzar social y económicamente el acceso a proyectos de vivienda serios, y las ilusiones de tener una casa propia, por el gran valor simbólico que esto tiene. Las personas cuando consiguen la compra de un terreno pasan a construir su vivienda de modo informal, lo que hace necesario realizar la declaratoria de fábrica con un procedimiento de regularización, que permita lograr seguridad jurídica.

SELLO	FIRMA
	

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

La importancia de la declaratoria de fábrica en la urbanización popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Entrevistado: Dr. Israel Ballena, Cesar Augusto

Cargo: ABOGADO CIVILISTA ESPECIALISTA EN CONTRATO

Entidad: UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO

OBJETIVO GENERAL

Determinar el vínculo que existe entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

1.- Desde su experiencia ¿La declaratoria de fábrica es importante en la sociedad actual?

La planificación urbana y la normativa siempre van un paso atrás de las realidades sociales que aquejan, por lo que la región enfrenta una realidad alarmante. La ciudad ha sufrido cambios estructurales en todas las formas, la llegada de migrantes de otras regiones del país generó retos a una ciudad en crecimiento que, sin estar preparada, con mucha rapidez, tuvo que convertirse en una metrópoli moderna y grande. Por tal razón, la búsqueda por regularizar las edificaciones tiene en la declaratoria de fábrica como una opción clave.

2.- ¿Considera usted, que la declaratoria de fábrica incide en la seguridad jurídica dentro de la sociedad?

Muchas construcciones informales surgen de la población migrante que llegan a la ciudad para tener un mejor futuro y establecerse en una vivienda propia. Es así que, los migrantes no pueden alcanzar económicamente planes de vivienda serios, y logran adquirir tierras a precios cómodos con facilidades de pago, por lo

que en casi la totalidad de los casos realizan construcciones informales. Por ello, la declaratoria de fábrica de las nuevas edificaciones es una opción que permite lograr la seguridad jurídica de los predios urbanos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer el vínculo que existe entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

3. ¿Según usted, la labor del verificador técnico que tramita la regulación de edificaciones es importante para el ciudadano?

Las construcciones informales que se han formado en terrenos de propiedad particular se tratan de la mayor cantidad de casos de construcciones informales de la ciudad y muy probablemente del país. Esto ocurre debido a la inobservancia de cualquier tipo de reglas y normas de quienes dan origen a la aparición de construcciones informales. Por ello, la declaratoria de fábrica es un trámite necesario para regular las edificaciones que requiere la labor del verificador técnico, para formalizar las construcciones de sus predios

4.- ¿Considera usted, que la labor del verificador técnico que tramita la regulación de edificaciones favorece la seguridad jurídica de los predios urbanos?

Las construcciones informales no cumplen con las normas jurídicas, pues en muchos casos las normas son desconocidas por la gente que construye sus viviendas y en otros casos es simplemente obviada. Generalmente, las tareas de construcción son realizadas por los propios habitantes de la zona, quienes con la ayuda de sus vecinos realizan las construcciones, después de haber reunido y adquirido los materiales. Por ello, las edificaciones requieren ser regularizadas con la declaratoria de fábrica que se efectúa con el verificador técnico, esto permite obtener la seguridad jurídica de los predios.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Reconocer el vínculo que existe entre el procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

5.- Desde su experiencia ¿El procedimiento de regularización de edificaciones es necesario para formaliza la propiedad?

Las construcciones informales tienen un punto de partida natural, que es en realidad la vulnerabilidad social, lo que permite la mecanización de esta práctica que se ha vuelto tan común en nuestra ciudad. Definitivamente, la construcción informal es el factor principal y determinante que aprovecha la vulnerabilidad social que se presenta nuestra sociedad. Ciertamente, el procedimiento de regularización permite la obtención de la declaratoria de fábrica a las edificaciones informales.

6.- ¿Considera usted, que el procedimiento de regularización de edificaciones incide en la seguridad jurídica de los ciudadanos?

La vivienda popular tiene en la actualidad una importancia central, tanto por su magnitud como por los problemas de precariedad de la vivienda que se manifiesta en muchas zonas. Esta situación se debe la necesidad de una vivienda propia que lleva a muchas personas a comprar un terreno y construir un espacio para vivir de modo informal. En este marco, la declaratoria de fábrica a través de un procedimiento de regularización es clave para formalizar las edificaciones y lograr una seguridad jurídica de los predios.

SELLO	FIRMA
	

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

La importancia de la declaratoria de fábrica en la urbanización popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Entrevistado: : GAMARRA RAMON JOSE CARLOS

Cargo: FISCAL PROVINCIAL TITULAR ESPECIALISTA EN PENAL Y CIVIL.

Entidad: MINISTERIO PÚBLICO LIMA NORTE-

OBJETIVO GENERAL

Determinar el vínculo que existe entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

1.- Desde su experiencia ¿La declaratoria de fábrica es importante en la sociedad actual?

El surgimiento de las construcciones informales tiene varias causas. La expansión poblacional y la inmensa cantidad de migrantes que la ciudad recibe cada año son elementos determinantes del aumento de las construcciones informales. El crecimiento poblacional no se detiene y va en aumento, por lo que la aparición de nuevas construcciones informales en la ciudad está en crecimiento y es incontrolable. Ciertamente, la formalización de los predios urbanos por medio de la declaratoria de fábrica permite formalizar las nuevas edificaciones.

2.- ¿Considera usted, que la declaratoria de fábrica incide en la seguridad jurídica dentro de la sociedad?

La mayoría de las construcciones informales se han formado en zonas de grandes grupos humanos, quienes conviven en extensas zonas de tierra y las construyen continuamente, para fundar verdaderas zonas urbanas, que posteriormente no se regularizan por sus dueños. Las construcciones informales

surgen por el desmedido crecimiento poblacional, por lo que la formalización de la edificación se puede obtener con la declaratoria de fábrica para tener una seguridad jurídica de las viviendas.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer el vínculo que existe entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

3. ¿Según usted, la labor del verificador técnico que tramita la regulación de edificaciones es importante para el ciudadano?

Los propietarios de las construcciones informales por lo general conocen la existencia de las normas de edificaciones, pero están convencidos construir de modo informal, por lo que ellos construyen en sus predios pagando una determinada cantidad de dinero por las obras, sin hacer los trámites correspondientes. Por tal razón, la formalización de las construcciones requiere que los ciudadanos realicen la declaratoria de fábrica, por medio de un verificador técnico que cumple con realizar el trámite de regularización.

4.- ¿Considera usted, que la labor del verificador técnico que tramita la regulación de edificaciones favorece la seguridad jurídica de los predios urbanos?

La migración ha desembocado en nuevas formas de composición de las viviendas urbanas, pues la ciudad no ha estado preparada para afrontar la demanda de vivienda creciente, lo que ha generado la aparición de la construcción informal de viviendas para saciar la necesidad de un grupo social emergente en auge que busca un espacio para vivir, pero con un bajo recurso y poder adquisitivo mínimo. En este marco, se hace necesario la declaratoria de fábrica que regularice las construcciones informales con un verificador técnico, para otorgar seguridad jurídica a los dueños.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Reconocer el vínculo que existe entre el procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

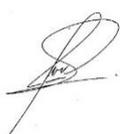
Preguntas:

5.- Desde su experiencia ¿El procedimiento de regularización de edificaciones es necesario para formaliza la propiedad?

La situación de las personas que trabajan en el sector informal se caracteriza por condiciones de precariedad, las familias no tienen capacidad de ahorro, solo trabajan para sostener su economía familiar. Esta situación de vulnerabilidad social que viven muchos migrantes que buscan un espacio como vivienda, opten por realizar construcciones informales. Por ende, las edificaciones informales requieren que las personas realicen su declaratoria de fábrica, cumpliendo un procedimiento de regularización.

6.- ¿Considera usted, que el procedimiento de regularización de edificaciones incide en la seguridad jurídica de los ciudadanos?

La producción de vivienda popular por los sistemas de construcción informal juega indudablemente un rol primigenio en la provisión de vivienda a las personas, y en el crecimiento de las zonas urbanas, pero lo hace en condiciones inadecuadas por no cumplir las normas jurídicas. Por ello, la declaratoria de fábrica es un mecanismo que utiliza un procedimiento de regularización para formalizar las edificaciones de las personas, y alcanzar una seguridad jurídica de las viviendas urbanas.

SELLO	FIRMA
	

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

La importancia de la declaratoria de fábrica en la urbanización popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Entrevistado: VARGAS HUAMÁN, ESAÚ

Cargo: DOCENTE UNIVERSITARIO PRINCIPAL

Entidad: UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO.

OBJETIVO GENERAL

Determinar el vínculo que existe entre la declaratoria de fábrica y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

1.- Desde su experiencia ¿La declaratoria de fábrica es importante en la sociedad actual?

La ciudad se caracteriza por poseer áreas urbanas con un nivel rápido de desarrollo, no estructurado y no planeado, que responden a un desenfrenado ritmo de crecimiento poblacional. En el proceso de aparición de las construcciones informales han intervenido diversos actores sociales, que desempeñan variadas actuaciones, de modo deliberado o no, en momentos disímiles y con diferentes grados de participación. En particular, los tiempos actuales crean la necesidad de formalizar las construcciones por medio de la declaratoria de fábrica.

2.- ¿Considera usted, que la declaratoria de fábrica incide en la seguridad jurídica dentro de la sociedad?

Una construcción informal está conformada por un conjunto de espacios subdivididos dentro de una vivienda, que no cuentan con la regularización de las nuevas construcciones, por lo que se necesita legalizar el desarrollo de las obras de edificación. Las construcciones informales se inician en espacios de tierras o

en lotizaciones que ofrece el mercado inmobiliario. Por tal razón, la figura de declaratoria de fábrica resulta importante al permitir formalizar las edificaciones para lograr la seguridad jurídica.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer el vínculo que existe entre el verificador técnico que tramita la regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

3. ¿Según usted, la labor del verificador técnico que tramita la regulación de edificaciones es importante para el ciudadano?

Las construcciones informales son una lamentable y creciente realidad, una realidad relevante marcada por la pobreza y la precariedad. Las crecientes olas migratorias siguen arribando a la ciudad y necesitan tener una vivienda, por lo que efectúan construcciones informales, con la inobservancia de la ley, y la ineficacia de la administración. Por ello, se hace necesario que los ciudadanos realicen la formalización de sus edificaciones con la declaratoria de fábrica que exige la labor del verificador técnico, durante el trámite de regularización del predio.

4.- ¿Considera usted, que la labor del verificador técnico que tramita la regulación de edificaciones favorece la seguridad jurídica de los predios urbanos?

La carencia de una cultura jurídica elemental resulta preponderante y definitoria en la temática de las construcciones informales, pues el elemento de decisión y elección individual prevalece en la gente cuando realiza construcciones informales que luego darán como fruto la conformación de nuevas viviendas. El habitante que escoge la construcción informal de viviendas no sabe tomar una decisión correcta. Por ello, se puede regularizar la construcción con la declaratoria de fábrica que se efectúa con un verificador técnico para obtener una seguridad jurídica del predio urbano.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Reconocer el vínculo que existe entre el procedimiento de regularización de edificaciones y la seguridad jurídica en la urbanización Popular Perú del Distrito de San Martín de Porres.

Preguntas:

5.- Desde su experiencia ¿El procedimiento de regularización de edificaciones es necesario para formaliza la propiedad?

La construcción informal plasma la verdadera y numerosa expansión desordenada que está viviendo nuestra ciudad desde el punto de vista urbano, social y legal. Muchas personas han aceptado que su construcción se pudo haber realizado de forma ilegal, por lo que quieren legitimar su situación para regularizar la construcción de su vivienda. De ahí que, la declaratoria de fábrica es un trámite obligatorio que debe cumplir un procedimiento de regularización para formalizar las nuevas edificaciones.

6.- ¿Considera usted, que el procedimiento de regularización de edificaciones incide en la seguridad jurídica de los ciudadanos?

Normalmente, la colectividad excluida de la provisión formal de métodos de construcción y urbanismo utiliza sus propios métodos, en muy pocas ocasiones cuenta con una asesoría técnica. Por ello, la construcción y el mantenimiento de las viviendas en muchas zonas son realizadas de modo informal, sin cumplir las normas de edificaciones urbanas. De ahí que, las construcciones informales requieren realizar la declaratoria de fábrica por medio de un procedimiento de regularización que permite alcanzar la seguridad jurídica de los predios.

SELLO	FIRMA
	