



UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE CHIMBOTE
FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO

**LA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS CON POSESIÓN INFORMAL Y EL
DERECHO A LA PROPIEDAD EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LA CIUDAD DE
PUCALLPA - UCAYALI, 2024**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR

SANCHEZ MARZANO, IGOR

ORCID: 0000-0002-6441-8524

ASESOR

JIMENEZ DOMINGUEZ, DIOGENES ARQUIMEDES

ORCID:0000-0002-5298-4078

CHIMBOTE-PERÚ

2024



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO

ACTA N° 0355-068-2024 DE SUSTENTACIÓN DEL INFORME DE TESIS

En la Ciudad de **Chimbote** Siendo las **19:00** horas del día **24** de **Junio** del **2024** y estando lo dispuesto en el Reglamento de Investigación (Versión Vigente) ULADECH-CATÓLICA en su Artículo 34º, los miembros del Jurado de Investigación de tesis de la Escuela Profesional de **DERECHO**, conformado por:

RENGIFO LOZANO RAÚL ALBERTO Presidente
USAQUI BARBARAN EDWARD Miembro
CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO Miembro
Dr. JIMENEZ DOMINGUEZ DIOGENES ARQUIMEDES Asesor

Se reunieron para evaluar la sustentación del informe de tesis: **LA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS CON POSESIÓN INFORMAL Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LA CIUDAD DE PUCALLPA - UCAYALI, 2024**

Presentada Por :
(1406061028) **SANCHEZ MARZANO IGOR**

Luego de la presentación del autor(a) y las deliberaciones, el Jurado de Investigación acordó: **APROBAR** por **MAYORIA**, la tesis, con el calificativo de **16**, quedando expedito/a el/la Bachiller para optar el TITULO PROFESIONAL de **Abogado**.

Los miembros del Jurado de Investigación firman a continuación dando fe de las conclusiones del acta:

RENGIFO LOZANO RAÚL ALBERTO
Presidente

USAQUI BARBARAN EDWARD
Miembro

CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO
Miembro

Dr. JIMENEZ DOMINGUEZ DIOGENES ARQUIMEDES
Asesor



CONSTANCIA DE EVALUACIÓN DE ORIGINALIDAD

La responsable de la Unidad de Integridad Científica, ha monitorizado la evaluación de la originalidad de la tesis titulada: LA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS CON POSESIÓN INFORMAL Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LA CIUDAD DE PUCALLPA - UCAYALI, 2024 Del (de la) estudiante SANCHEZ MARZANO IGOR, asesorado por JIMENEZ DOMINGUEZ DIOGENES ARQUIMEDES se ha revisado y constató que la investigación tiene un índice de similitud de 21% según el reporte de originalidad del programa Turnitin.

Por lo tanto, dichas coincidencias detectadas no constituyen plagio y la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote.

Cabe resaltar que el turnitin brinda información referencial sobre el porcentaje de similitud, más no es objeto oficial para determinar copia o plagio, si sucediera toda la responsabilidad recaerá en el estudiante.

Chimbote, 07 de Agosto del 2024



Mgtr. Roxana Torres Guzman
RESPONSABLE DE UNIDAD DE INTEGRIDAD CIENTÍFICA

Dedicatoria

A mi familia, por ser la inspiración y el motivo de mis
deseos de superación en esta vida.

Agradecimiento

A Dios, por darme la salud y la perseverancia para perseguir mis sueños y llegar a mi meta de ser profesional.

A mi familia, por su cariño, paciencia, apoyo material y espiritual en todo momento de mi vida.

Índice de contenido

Caratula.....	i
Acta de sustentación.....	ii
Constancia de originalidad.....	iii
Dedicatoria.....	iv
Agradecimiento.....	v
Índice de contenido.....	vi
Lista de tablas.....	ix
Lista de figuras.....	x
Resumen.....	xi
Abstract.....	xii
I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	1
1.1. Descripción del problema.....	1
1.2. Formulación del problema.....	4
1.3. Justificación de la investigación.....	5
1.4. Objetivos.....	6
II. MARCO TEÓRICO.....	8
2.1. Antecedentes.....	8
2.2. Bases teóricas.....	12
2.2.1. El derecho de propiedad.....	12
2.2.1.1. Nociones del derecho de propiedad.....	12
2.2.1.1.1. Propiedades del derecho de propiedad.....	12
2.2.1.1.2. Características del derecho de propiedad.....	13
2.2.1.1.3. Elementos del derecho de propiedad.....	15
2.2.1.1.4. El derecho fundamental a la propiedad en la Constitución de 1993.....	15
2.2.1.1.5. El legal ejercicio del derecho a la propiedad.....	17
2.2.1.1.6. La noción de propiedad en el Código civil de 1984.....	18
2.2.1.1.7. Teoría de la propiedad.....	18

2.2.1.1.8. La teoría de la función social del derecho de propiedad.....	19
2.2.1.1.9. Sostenibilidad de los derechos de propiedad	19
2.2.1.1.10. El derecho de propiedad en la legislación peruana.....	20
2.2.1.2. Dimensiones del derecho de propiedad.....	22
2.2.2. Formalización de predios urbanos con posesión informal	26
2.2.2.1. Organismos para la Formalización de la Propiedad Informal.....	26
2.2.2.2. El certificado o constancia de posesión	27
2.2.2.3. La gestión urbana del municipio	28
2.2.2.4. Aspectos teórico-conceptuales acerca de la gestión urbanística.....	28
2.2.2.5. Las posesiones informales.....	29
2.2.2.6. La posesión en el Perú como derecho subjetivo	30
2.2.2.7. Teoría de la ocupación	30
2.2.2.8. Teoría de la seguridad en la doctrina jurídica	31
2.2.2.9. Saneamiento físico legal	31
2.2.3. Bases epistemológicas, filosóficas o antropológicas	33
2.2.3.1. Concepto epistemológico de la función social de la propiedad	33
2.2.3.2. La propiedad en el sistema romano.....	34
2.2.3.3. La propiedad en el sistema francés	35
2.2.3.4. La posesión en el derecho germánico	36
2.2.3.5. Naturaleza jurídica de la posesión.....	36
2.3. Hipótesis	37
III. METODOLOGÍA.....	38
3.1. Nivel, Tipo y Diseño de Investigación	38
3.1.1. Nivel de investigación.....	38
3.1.2. Tipo de investigación	38
3.1.3. El diseño de investigación.....	38
3.2. Población y muestra.....	39
3.3. Variables. Definición y operacionalización.....	40
<i>Fuente:</i> Elaboración propia	41

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	42
3.5. Plan de análisis de datos	43
3.6. Aspectos éticos	43
IV. RESULTADOS	45
V. DISCUSIÓN	57
VI. CONCLUSIONES	63
VII. RECOMENDACIONES.....	64
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	65
ANEXOS.....	71
Anexo 01. Matriz de consistencia	71
Anexo 02. Instrumento de recolección de información	73
Anexo 03. Validez del instrumento.....	75
Anexo 04. Confiabilidad del instrumento	81
Anexo 05. Consentimiento informado	82
Anexo 06. Evidencias de aplicación.....	83

Lista de tablas

Tabla 1.	<i>Observación de la formalización de predios urbanos con posesión informal</i>	47
Tabla 2.	<i>Observación del Derecho de propiedad en los asentamientos humanos</i>	48
Tabla 3.	<i>Gestión de los operadores jurídicos en pro del Derecho de propiedad</i>	49
Tabla 4.	<i>Factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes</i>	50
Tabla 5.	<i>Incidencia de la seguridad jurídica en el derecho de propiedad</i>	51
Tabla 6.	<i>Correlación con Rho de Spearman entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y el Derecho de propiedad</i>	52
Tabla 7.	<i>Correlación con Rho de Spearman entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y la gestión de los operadores jurídicos</i>	53
Tabla 8.	<i>Correlación con Rho de Spearman entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y los aspectos socioeconómicos y educativos</i>	54
Tabla 9.	<i>Correlación con Rho de Spearman entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y las garantías de seguridad jurídica</i>	55

Lista de figuras

Figura 1.	<i>Observación de la formalización de predios urbanos con posesión informal</i>	47
Figura 2.	<i>Observación del Derecho de propiedad en los asentamientos humanos</i>	48
Figura 3.	<i>Gestión de los operadores jurídicos en pro del Derecho de propiedad</i>	49
Figura 4.	<i>Factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes</i>	50
Figura 5.	<i>Incidencia de la seguridad jurídica en el derecho de propiedad</i>	51

Resumen

La investigación surge de observar la preocupante situación en que viven miles de personas que habitan en predios sin las garantías que les puede otorgar un título de propiedad, enfrentando desalojos y viviendo en condiciones de alta vulnerabilidad, por lo que se formuló como objetivo del estudio, Determinar cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024. Para ello se utilizó una metodología de tipo cuantitativo, de nivel correlacional y con diseño no experimental. La muestra la constituyeron 20 dirigentes de igual número de asentamientos humano, debidamente reconocidos y registrados ante la Municipalidad Provincial, con un cuestionario de 12 ítems sobre las dos variables. Los resultados muestran que el 75% de dirigentes observan un nivel medio en el proceso de formalización de predios con posesión informal, y el 70% observa un nivel medio sobre el derecho de propiedad en los asentamientos, y en la prueba de correlación con el Rho de Spearman se encontró un coeficiente de 0,626 que indica correlación alta entre las variables, y con un p-valor de 0,02 que es menor al valor de significancia, esto indica que la relación es significativa por lo que se aceptó la hipótesis alterna del estudio, concluyendo que: Existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

Palabras clave: Derecho, formalización, posesión, propiedad

Abstract

The research arises from observing the concerning situation in which thousands of people live on properties without the guarantees provided by a property title, facing evictions and living in conditions of high vulnerability. Therefore, the study's objective was formulated as follows: to determine how the formalization of urban properties with informal possession relates to property rights in human settlements in the city of Pucallpa – Ucayali, 2024. A quantitative methodology was used, with a correlational level and a non-experimental design. The sample consisted of 20 leaders from an equal number of human settlements, duly recognized and registered with the Provincial Municipality, using a 12-item questionnaire on the two variables. The results show that 75% of the leaders observed a medium level in the process of formalizing plots with informal possession, and 70% observed a medium level regarding property rights in the settlements. The Spearman's Rho correlation test found a coefficient of 0.626, indicating a high correlation between the variables, and a p-value of 0.02, which is less than the significance value. This indicates that the relationship is significant, thus accepting the study's alternate hypothesis, concluding that there is a significant relationship between the formalization of urban plots with informal possession and property rights in human settlements in the city of Pucallpa – Ucayali, 2024.

Keywords: Rights, formalization, possession, property

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema

El derecho a la propiedad es un concepto fundamental en el ámbito jurídico que garantiza a los individuos el control sobre un bien específico. Este derecho implica la facultad de poseer, usar, disfrutar y disponer del bien de acuerdo con las leyes y regulaciones establecidas. La tutela del derecho de propiedad está consagrada en numerosos sistemas legales y constituciones a nivel internacional como un derecho humano fundamental, de esta forma, este derecho no solo cautela la seguridad y estabilidad de los individuos en sus posesiones, sino que también promueve la inversión, el desarrollo económico y la prosperidad social.

Sin embargo, aun cuando el derecho de propiedad se define como la libertad de acceder a la propiedad, al ser un derecho de primera generación, se limita a proteger la capacidad de las personas de adquirir bienes sin considerar cuántas personas realmente tienen acceso al dominio de los mismos (Landa, 2017). Además, los gobiernos y banca privada suelen apoyar con financiamiento para construcción y mejoramiento de inmuebles a la población que puede demostrar que el terreno que ocupan es de su propiedad, están saneados y registrados a su nombre. La ocupación o posesión informal hace que el derecho a la propiedad y el de habitar en una morada digna esté muy limitada porque no pueden ponerla como garantía para un crédito o transferirla.

En el escenario internacional, La falta de documentación que respalde la titularidad de una propiedad es un problema común, y se denomina propiedad informal. Esto puede ocurrir cuando una persona posee un bien sin contar con un documento que avale su posesión (Hasdungan y Nielson, 2020). Adquirir terrenos en condición informal, aun si sea con o sin construcción, tiene un impacto perjudicial en las normas institucionales, ya que sus poseedores ven limitadas en su capacidad para obtener títulos que otorguen la propiedad y los califiquen como propietarios (Zuenko y Sorin, 2017).

Esto es algo que sucede en México, en áreas donde existen desigualdades en la adquisición de vivienda, la participación en mercados informales es uno de los factores principales. Esto puede resultar en que las personas tengan predios o inmuebles, pero carezcan del título que respalden su propiedad. Consecuentemente, es necesario trabajar en

que se implementen políticas o se invierta en proyectos que aseguren el acceso a la vivienda para todos los sectores sociales (Zúñiga, 2018)

Mientras que, en Chile, se tiene a Contreras y Seguel (2022) quienes abordan la situación alarmante que enfrentan miles de familias que radican en residencias en áreas periféricas, más allá de los límites de las ciudades. La ausencia de una planificación adecuada las coloca en un estado de vulnerabilidad. A pesar de ello, muestran resistencia ante las diversas inversiones en proyectos inmobiliarios de entidades estatales locales.

En el Perú, el derecho de propiedad está contenido en la Constitución Política en los incisos 8 y 16 del artículo 2do. en correlación con el artículo 923 del Código Civil, en los que aquellas personas que poseen propiedad tienen el derecho legal de utilizar, disfrutar, disponer y reclamar un bien. Quien sea propietario puede hacer uso directo de su propiedad, obtener sus beneficios y decidir cómo utilizarlos en beneficio propio, siempre y cuando lo haga de forma compatible con el interés público y en los márgenes establecidos por la ley. Además, tiene el derecho de recuperar su propiedad si alguien la ha tomado ilegalmente, de acuerdo con el artículo 70° de la Constitución, que estipula que el Estado puede garantizar la inviolabilidad de la propiedad.

Esta problemática en el contexto peruano, se nota una falta de desarrollo institucional debido a la descentralización de la autoridad encargada de otorgar títulos de propiedad en distintas áreas, incluyendo zonas urbanas, rurales y asentamientos humanos no registrados. Según Campos (2019), la informalidad en la tenencia de la tierra está relacionada con diversos factores como la situación económica, laboral, acceso a financiamiento, deficiencias en la normativa y, sobre todo, la falta de cooperación de los ocupantes en los procesos de regularización.

De igual forma, es fundamental destacar la relevancia del proceso de formalización de la propiedad, ya que garantiza a los habitantes seguridad jurídica. Sin embargo, en ocasiones, las negociaciones que lleva a cabo el Gobierno Local con empresas inmobiliarias suscitan controversias entre los pobladores, quienes argumentan que dichos proyectos amenazan sus derechos de propiedad. (Cucat et al., 2020). En este sentido se debe de hablar también del derecho de propiedad del predio, esto porque se considera al predio como el bien inmueble perfecto, según lo establece el Código vigente, el cual reglamenta lo que abarca y lo que trasciende dentro de la propiedad predial. Esta propiedad de predio otorga el poder legal de disfrutar, disponer y reclamar un predio, el cual está respaldado por la

legislación peruana. Por lo tanto, la propiedad predial se ve afectada por la zonificación, el proceso de habilitación y de subdivisión, así como por los requerimientos y restricciones establecidos en las disposiciones correspondientes. A pesar del significado absoluto del derecho de propiedad, es fundamental considerar su ejecución en consideración al interés social y el orden público, tal como lo indica el artículo 70 de la Constitución, donde se reconoce la función social de la propiedad.

Recordemos que, en el país, la aparición de las invasiones como forma de obtener un terreno y una vivienda de interés social se dio con fuerza en los años noventa del siglo veinte, las cuales han generado un crecimiento caótico de las ciudades, condiciones precarias en las viviendas, falta de servicios básicos, dificultades en la formalización, problemas en la planificación territorial, y una comercialización deshonesta de bienes estatales sin verdadero objetivo de proveer vivienda digna (Ortiz, 2017).

El artículo 194° de la Constitución nacional, en conjunto con el segundo artículo del título precedente de la Ley N° 27972 “Ley Orgánica de Las Municipalidades”, establecen que los municipios son autónomos política, económica y administrativamente en sus áreas que le competen. En este sentido, los municipios provinciales tienen la función exclusiva y excluyente para reconocer, verificar, titular y realizar el saneamiento físico y legal en asentamientos humanos, de acuerdo con lo que se establece en el numeral 1.4.3 del art. 79° de la esta ley. Esto implica que tienen la competencia exclusiva para formalizar las propiedades informales y para inscribir los títulos de propiedad (Ortiz, 2017).

En los últimos 20 años, la región Ucayali experimenta el desarrollo económico y demográfico más importante de la Amazonía, sobre todo su capital Pucallpa, el cual es resultado de la migración de habitantes rurales a urbanos. Este cambio ha transformado la composición estructural de la población, convirtiéndola en la más joven y con mayor potencial del país. Este crecimiento se ve impulsado no solo por la migración interna, sino también porque llegaron miles de inmigrantes procedentes de distintos lugares del país en busca de nuevas oportunidades laborales. Sin embargo, este crecimiento poblacional ha generado un aumento en la informalidad, con la ocupación de viviendas no reguladas, formación de asentamientos humanos no reconocidos por el Estado, y una falta de eficiencia por parte de las municipalidades en su identificación, registro y formalización (Eudora, 2020).

De acuerdo con el portal de transparencia de la Municipalidad de Coronel Portillo del año 2021, del área urbana de la ciudad de Pucallpa, los distritos de Yarinacocha y Manantay destacan por tener el mayor número de asentamientos humanos que se han identificado con posesión informal, los cuales requieren que se registren y formalicen adecuadamente. Los moradores de estos asentamientos no conocen cabalmente los beneficios que conlleva el registro formal de sus propiedades, incluyendo la obtención de títulos de propiedad de predios y viviendas. Esto representa un desafío para el municipio provincial en su tarea de formalización, que implica implementar un sistema de información accesible para los residentes, así como guías y trámites simplificados que sean comprensibles para ellos.

La tutela del derecho de propiedad brinda a los propietarios la garantía necesaria para utilizar sus activos como herramientas de inversión, lo que potencia su valor y aumenta las transacciones en el mercado. Además, al proteger los derechos de propiedad se combate el tráfico de tierras, se impulsa la economía y esto contribuye a la erradicación de la pobreza. Dada la importancia de estas cuestiones, hay motivos suficientes que justifiquen que se lleve a cabo una investigación al respecto.

Con esta investigación se busca analizar la trascendencia del derecho de propiedad y su impacto en el proceso de formalización de terrenos urbanos con ocupaciones informales en el ámbito urbano de la ciudad de Pucallpa. Se centrará en las ciencias del derecho y las leyes actuales que norman el accionar del saneamiento físico y legal de áreas urbanas afectadas por la informalidad, con el fin de promover la renovación urbana en las zonas de intervención. Este análisis abarcará tanto propiedades de carácter privado como estatal, incluyendo a personas naturales y jurídicas designadas como tales por las municipalidades distritales, de acuerdo con el artículo 79°, numeral 4 de la Ley Orgánica de Municipalidades, y previamente que se cumplan con los requisitos establecidos por dicha ley.

1.2. Formulación del problema

Problema general

¿Cuál es la relación entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024?

Problemas específicos

¿Cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y la gestión de los operadores jurídicos en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024?

¿Cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y los aspectos socioeconómicos y educativos que prevalecen en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024?

¿Cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y las garantías de seguridad jurídica en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024?

1.3. Justificación de la investigación

De manera teórica, se justificó este estudio debido a que se basó en los aportes de diversas fuentes informativas, que abarcan la bibliografía acerca del derecho de propiedad y del proceso de formalización de terrenos urbanos con ocupaciones informales en los asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa. Este análisis promueve la reflexión y el debate académico, explorando el conocimiento existente a través de principios, teorías, leyes, paradigmas de la investigación científica relacionadas con el reconocimiento constitucional del derecho de propiedad y la formalización de terrenos urbanos con posesión informal. El proceso para regular o formalizar la propiedad se aborda teniendo en cuenta aspectos de dominio registral y legal que pueden aplicarse a los bienes inmuebles, lo que permite que se identifique correctamente a los predios y a sus propietarios. Este desafío, derivado del fenómeno de las invasiones, representa un aspecto fundamental para la evolución de la ciudad, ya que involucra múltiples aspectos de la gestión urbana en diversos ámbitos.

En lo práctica, la justificación radicó en la importancia del derecho de propiedad, garantizado como un derecho fundamental de la persona en la Constitución, específicamente en sus artículos 70 al 73. Este derecho se establece como un derecho real, es decir, la persona tiene legalmente reconocido su derecho sobre un bien. La configuración básica del derecho de propiedad se encuentra enmarcada como parte del derecho civil, como se ve reflejado en su artículo 70, así como en el 923° del Código Civil, los cuales establecen que este derecho ha de ser ejercido en concordancia con los intereses de la sociedad. La necesidad práctica de

que se formalice a esos miles de predios no formales, resultado de décadas de permitir que se invadan tierras y que se formen asentamientos humanos no registrados, responde al propósito de las autoridades locales pertinentes, de llevar a cabo el saneamiento físico y de modificar las condiciones de estas áreas de tratamiento ocupadas que están tugurizadas, hacinadas e inhabitables, en muchos casos. Además, el proceso de sanearlos legalmente, regularizar o formalizar las propiedades de los poseedores no formales, también se encuentra justificado en base a estos principios legales y objetivos de ordenamiento urbano y social.

El presente estudio posee una importancia social significativa, dado que el derecho de propiedad y la formalización de terrenos urbanos con ocupación informal en la ciudad de Pucallpa tienen un impacto considerable en las familias más vulnerables y en el desarrollo socioeconómico de estas comunidades. Asimismo, es fundamental para el mantenimiento, mejora y modernización de las viviendas existentes, adaptándolas a lo que necesitan los pobladores y brindándoles seguridad jurídica a través de garantías reales. De esta manera, la titulación de propiedad representa para los propietarios una protección esencial contra la pobreza y un paso crucial para que se mejoren las condiciones en que viven los habitantes que residen de manera precaria en los asentamientos humanos. En este sentido, la formalización de la posesión de la tierra no solo impulsa el progreso económico de estas familias, sino que también contribuye a su bienestar y estabilidad en el largo plazo.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo general

Determinar cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

1.4.2. Objetivos específicos

- Identificar cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y la gestión de los operadores jurídicos en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.
- Evaluar cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y los aspectos socioeconómicos y educativos que prevalecen en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

- Establecer cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y las garantías de seguridad jurídica en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

Internacionales

En Colombia, Triana et al. (2022), investigaron sobre: “Peras con manzanas: comparación entre los objetivos constitucionales del acceso a la propiedad rural y la implementación de programas de formalización”, que tuvo como objetivo que se muestren los alcances y las limitaciones de un programa de formalización como política para que se cumplan los objetivos para acceder a tierras. Se trató de un estudio mixto, con un trabajo de archivo de consulta a las gacetas y actas de la Asamblea Nacional, así como una sistematización de documentos de la ANC, proponiendo y discutiendo sobre aspectos del acceso a las propiedades rurales. Finalmente, se llevó a cabo una sistematización de documentos jurídicos y políticas estatales relacionadas con los programas de formalización. En los resultados obtenidos, se argumenta que estos programas no cumplen con lo que se establece en el artículo 64 de la Constitución colombiana, cuando compara los procesos de formalización con el texto de la Constitución y con las respuestas a una encuesta realizada en áreas donde fueron implementadas estas políticas. Se concluye que, se determina que un programa de formalización no satisface las pretensiones constitucionales en cuanto al derecho a acceder a un predio rural, ya que no se consideran necesarios ni suficientes para alcanzar dicho objetivo.

En México, Tellman et al. (2021) investigaron acerca de: “El papel de los emprendedores institucionales y las transacciones informales de suelo en la expansión urbana de la Ciudad de México”, donde el objetivo fue examinar la informalidad y determinar cómo se pueden implementar mejores mecanismos para dar satisfacción a las necesidades sociales en consonancia con la realidad de cada lugar. En lo metodológico, se adoptó un enfoque cualitativo descriptivo, utilizando entrevistas con 54 participantes. Se llegó a la conclusión de que, a pesar de los numerosos estudios sobre la informalidad, se la percibe como una situación ajena a la norma, cuando en realidad debería estar integrada en esta. Es necesario que se garanticen todos los mecanismos para satisfacer los requerimientos sociales, lo cual requiere una colaboración activa entre la población y las autoridades o organismos pertinentes al proceso de formalización.

En Argentina, Chanampa y Lorda (2020), desarrollaron una investigación de título: “Asentamientos informales y regularización urbana. La producción de territorialidades en

tensión”, donde su objetivo principal fue examinar las disparidades que impiden el acceso a la vivienda propia y analizar la proliferación y crecimiento de los asentamientos no formales. En términos metodológicos, se empleó un enfoque cualitativo y descriptivo. A partir de este análisis, se llegó a la conclusión de que la intervención del Estado es esencial para formalizar los diversos asentamientos humanos. Se sugiere la implementación de un mapeo focalizado para identificar las medidas necesarias tanto por parte del Estado como de la población, con el fin de llevar a cabo una formalización efectiva de los terrenos.

Nacionales

En Puno, Mendoza (2024) desarrolló la investigación de título “Derecho de propiedad y el saneamiento físico legal de predios urbanos bajo posesión informal en la Municipalidad Provincial de San Román, 2022”, El objetivo fue determinar la relación entre el derecho de propiedad y el saneamiento físico-legal de los terrenos en la ciudad. Se tomó una muestra de 60 pobladores de diferentes urbanizaciones de Juliaca, utilizando un enfoque cuantitativo y un diseño de investigación descriptivo de corte transversal, con una muestra seleccionada por conveniencia del autor. Se concluye que existe una correlación significativa entre las variables, lo que indica que el derecho de propiedad está positivamente relacionado con el saneamiento físico-legal de terrenos urbanos en posesión informal en la mencionada municipalidad en el 2022. Además, se determinó que el trabajo de los operadores jurídicos influye en este proceso, y que la seguridad jurídica es una garantía para sanear física y legalmente a estos terrenos.

En Ica, Acuña (2023) en su tesis de título: “Impacto de la propiedad informal y el proceso de formalización en la asociación La Tierra Prometida, en la ciudad de Ica, 2023”. El objetivo de este estudio es determinar cómo impactan la propiedad informal y el proceso de formalización en la comunidad en estudio. En términos metodológicos, se utiliza un estudio de tipo cuantitativo básico y diseño no experimental. Se aplicó una encuesta a 21 especialistas en la materia. Las conclusiones indican que la informalidad impacta de manera negativa sobre la formalización en la Asociación "La Tierra Prometida" es negativo, ya que obstaculiza el desarrollo urbano adecuado en la zona. Esto sucede principalmente por la falta de conocimiento o información incorrecta sobre el procedimiento de formalización por parte de los pobladores, quienes cuestionan y dificultan el proceso.

En Cañete, Mondragón (2022), realizó una tesis sobre: “Formalización de la posesión informal en predio estatal por Cofopri y derecho al acceso a vivienda del asentamiento

humano Unión Quilmana, Cañete 2022”, la cual se desarrolló con el objetivo de investigar cómo el proceso formalizador de la posesión no formal en predios estatales por parte de COFOPRI asegura el derecho a acceder a una vivienda. Se adoptó un enfoque cualitativo y se utilizó un diseño de tipo básico. La técnica para recolectar datos empleada fue la entrevista, como instrumento se usó un cuestionario, y como procedimiento un análisis de documentos y doctrina, así como el análisis de normas. Se aplicaron instrumentos específicos para cada técnica. Las entrevistas se realizaron a abogados civilistas. Se llegó a la conclusión de que, el hecho que se formalice la posesión no formal en predios estatales por COFOPRI efectivamente hace que se garantice el derecho a acceder a una vivienda en el asentamiento humano Unión Quilmana. Esto permite que los habitantes gocen de legitimidad y seguridad jurídica sobre sus propiedades, así como de viviendas dignas con todos los servicios básicos.

En el Callao, Galán (2022) investigó sobre “Gestión municipal y la formalización de posesiones informales en los hogares del Asentamiento Humano Pesquero Avanza, Pachacútec, Ventanilla, Callao, año 2021”, su objetivo fue analizar cómo la gestión del municipio promueve la formalización de la posesión informal. Este trabajo de investigación se desarrolló con un enfoque cualitativo descriptivo y explicativo, de carácter básico y no experimental. Para recopilar la información necesaria, se utilizaron las técnicas de entrevista y el análisis documental como técnicas para recolectar datos. Se determinó que, si bien la Municipalidad Provincial del Callao promueve la formalización de las posesiones informales de manera adecuada, el tiempo que requiere para llevar a cabo este proceso es significativamente alto.

Locales

En Pucallpa, Zapata (2022) desarrolló una investigación de título: “Formalización de la propiedad y nivel de vida de los ciudadanos de los asentamientos humanos de Callería, Ucayali 2021”, su objetivo fue determinar cómo se relacionan la formalización de la propiedad y el nivel de vida en los pobladores. Se desarrolló utilizando una metodología de diseño correlacional y no experimental, que es de naturaleza cuantitativa. Se recopiló información mediante la administración de dos cuestionarios a 50 familias. Se realizó un análisis estadístico de correlación utilizando la prueba Rho de Spearman, que arrojó un coeficiente de 0.337, indicando una correlación media. El p-valor fue de 0.016, lo cual sugiere una relación significativa. Se concluyó que existe una estrecha relación entre la

formalización de la propiedad y el nivel de vida de las familias. La significancia hallada fue de 0.016 que es menor a 0.05, lo que confirma la significancia de la relación y lleva al rechazo de la hipótesis nula.

En Coronel Portillo, Díaz (2020), en su tesis “El derecho a la propiedad y formalización de propiedades urbanas con posesiones informales en la provincia de Coronel Portillo, 2018”. El objetivo fue determinar la relación entre el derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos. Se utilizó un método no experimental, jurídico social, de nivel correlacional. Trabajando con una muestra de presidentes de la directiva de 100 asentamientos humanos cuyos pobladores moran en terrenos con posesión informal. Se aplicó un cuestionario de preguntas y se utilizó estadística descriptiva e inferencial para estimar los estadígrafos. La prueba de correlación mostró un valor de 0,67 que confirma una alta correlación entre las variables. Se concluye que existe una relación positiva entre el derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posesión informal en el municipio provincial de Coronel Portillo.

En Ucayali, Moreno (2019) realizó un estudio de título: “Formalización de la propiedad informal urbana por el organismo de formalización de la propiedad informal (COFOPRI) en lotes de terreno en posesión de terceros, en la región Ucayali”, cuyo propósito fue evaluar cómo impacta la formalización de la propiedad informal urbana por parte de COFOPRI en los predios. La hipótesis planteada sugiere que la formalización de la propiedad informal urbana por COFOPRI tiene una influencia positiva en los lotes de terreno en posesión de terceros. El enfoque metodológico empleado fue básico, con un nivel descriptivo, utilizando un diseño no experimental. La muestra objetiva consistió en 80 servidores públicos, y las técnicas utilizadas incluyeron análisis documental, el fichaje y la encuesta. Los resultados del estudio señalan la necesidad de formalizar las propiedades informales urbanas mediante el uso de zonas reservadas que se encuentran en posesión de terceros. Esto incluye zonas reservadas superpuestas, áreas reservadas con cambio de uso y casos de doble propiedad, recomendando la asignación de un único título de propiedad de manera gratuita y la abstención de conceder doble propiedad. Además, se destaca la importancia de la formalización de la posesión informal de lotes de terreno en Centros Poblados, Asentamientos Humanos y terrenos destinados a programas de vivienda, bajo el marco legal proporcionado por la Ley 27046. Concluyendo que, se confirma que la formalización de propiedades informales urbanas tiene un efecto positivo en predios que

abarcen zonas reservadas, casos de doble propiedad y terrenos destinados a equipamiento urbano, tanto en posesión de terceros como en manos del Estado a través de COFOPRI.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. El derecho de propiedad

2.2.1.1. Nociones del derecho de propiedad

Cruz (2004), refiere que, la palabra propiedad tiene su origen en el latín *propietas*, que deriva de *propium*, cuyo significado es “lo propio de una persona” o “lo que le pertenece”. Este término, a su vez, proviene de *prope*, que denota proximidad y adherencia entre los bienes. En un sentido amplio, la propiedad se refiere a lo que le pertenece a un individuo de un modo muy próximo y cercano. Desde una perspectiva más técnica, la propiedad se define como un derecho real que abarca tanto bienes materiales como inmateriales, otorgando al propietario un derecho de disfrute completo sobre los mismos.

Dentro del campo jurídico, la propiedad se comprende como el poder inmediato y directo que se tiene sobre un bien, concediendo la capacidad para disponer de él con las restricciones que se han establecido legalmente. Está dentro de los derechos reales que posibilita ejercer las potestades más extensas que confiere el sistema jurídico sobre un inmueble. Albaladejo (2004) dice que la propiedad es el más alto poder jurídico absoluto sobre un objeto, situándolo directamente bajo nuestro control exclusivo en todas sus facetas y aplicaciones.

2.2.1.1.1. Propiedades del derecho de propiedad

Las propiedades están definidas en el artículo 923 del Código Civil actual, el cual enumera a estos: el derecho al uso (*ius utendi*), el derecho al disfrute (*ius fruendi*), el derecho a disponer (*ius abutendi*) y el derecho a reivindicar (*ius vindicandi*).

a. El Ius Utendi

El derecho de uso de un bien otorga al propietario la facultad de emplearlo de acuerdo a su naturaleza, lo que implica tener acceso a todos los usos para los que el bien está destinado. Por ejemplo, se utiliza una casa al habitarla, se emplean joyas al llevarlas puestas, se hace uso de un automóvil al desplazarse, entre otros ejemplos.

b. El Ius Fruendi

Zavaleta (2002), señala que se refiere al disfrute o aprovechamiento del bien que es objeto de propiedad, incluyendo la percepción de sus frutos. Este disfrute implica dos puntos: que el propietario utilice directamente el bien, que es el caso de cultivar sus propias tierras o de hacer producir su propia fábrica.

Además, se encuentra la utilización no directa del bien, como cuando el dueño cede su uso a terceros y obtiene beneficios de ello, como ocurre al alquilar el bien y disfrutar de la renta generada.

c. El Ius Abutendi

Según Torres (2002), implica disponer legalmente del bien mediante su enajenación, ya sea a título oneroso (venderlo) o de manera gratuita (donarlo, dar como anticipo de herencia, legarlo, etc.), o la creación de derechos en favor de terceros, como al arrendarlo o hipotecarlo, así como la disposición física del mismo, para siembra, edificación o destrucción del bien.

El Ius Vindicandi

Finalmente, la propiedad se puede reivindicar, lo que significa que el propietario tiene el derecho de reivindicación para proteger esta propiedad. El propietario cuenta con una acción legal conocida como acción reivindicatoria, que no prescribe, de acuerdo a lo establecido en el artículo 927° del Código Civil actual.

2.2.1.1.2. Características del derecho de propiedad

De manera tradicional, una propiedad presenta estas características:

a. Derecho absoluto

Según Palacio (2004), esta característica es la que claramente ha experimentado el mayor debilitamiento. A través de este aspecto, se otorgaba al propietario un conjunto máximo de poderes de disposición sobre el objeto en cuestión; es decir, el propietario tenía la facultad de asignar al bien que posee el uso o destino que considerara más apropiado, esto es, aquel que le conviene más, sin restricciones.

Palacio (2004) sostiene que, en la actualidad, la propiedad se concibe como una creación que debe ser regulada y estructurada en consideración al interés de la sociedad y colectivo predominante. El carácter absoluto de la propiedad, que antes

era un principio fundamental, ahora es visto más como una teoría que una realidad concreta. Hoy en día, este carácter absoluto se ha vuelto muy relativo debido a las notables restricciones que se le han impuesto. En la actualidad, este aspecto "absoluto" debe de entenderse como la suma de diversas potestades sobre el bien, las cuales no llegan a conferirse por ningún otro derecho real.

b. Derecho exclusivo

De acuerdo con Ramírez, (2007) según su concepto típico, el derecho de propiedad es considerado exclusivo ya que las personas que lo poseen excluyen a otros del disfrute del mismo. Por lo tanto, el titular de este derecho es la única persona autorizada para ejercitar sobre los bienes las facultades que le corresponden. No obstante, para Palacio (2004) solamente el verdadero propietario podrá disfrutar de los beneficios del bien; es decir, no se contempla la posibilidad de que un mismo bien pueda tener dos propietarios simultáneamente (claro está, esta exclusividad no puede aplicarse en los casos de condominios o propiedad compartida, que son figuras distintas).

c. Derecho perpetuo.

De acuerdo con Aguila y Capcha (2006), la perpetuidad se debe a que este derecho no llega a extinguirse por el simple hecho de no ejercerlo, por tanto, esta prescripción no afecta a la propiedad y la acción reivindicatoria permanece como no prescriptible. En contraposición, se argumenta que los bienes no deberían mantenerse inactivos, ya que la generación de riqueza es de interés para la sociedad, por lo que se respalda la prescripción adquisitiva. Si se abandona un bien debe de recibirse sanción; así, el propietario que no lo posee durante un periodo determinado perderá sus derechos sobre él.

La doctrina contemporánea ha reemplazado estas características por las siguientes:

- Derecho elástico

Vásquez (2009) sostiene que, implica que, aunque algunas facultades puedan reducirse al separarse de la propiedad, apenas se extinguen estos derechos limitativos, dichas facultades se reintegran a la propiedad debido a un poder de atracción inherente. Tal es el caso de arrendar el bien por contrato, mientras dure el

contrato el propietario pierde temporalmente el uso del bien, pero lo recupera al extinguirse dicho contrato legal.

- **Derecho autónomo**

La validez del derecho de propiedad es independiente y no está vinculada a ningún otro derecho. Se considera un derecho primario o autónomo, ya que existe por sí mismo y no está condicionado a ningún otro. Esta distinción es evidente en comparación con otros derechos reales, que derivan su existencia del derecho de propiedad de otra persona. Es el caso del acreedor hipotecario adquiere su derecho de hipoteca a partir del derecho de propiedad del deudor hipotecante.

- **Derecho abstracto**

Esto implica que su existencia es independiente de las facultades que involucra.

2.2.1.1.3. Elementos del derecho de propiedad

Ramírez (2007) refiere que son estas propiedades:

1. Sujeto o titular

Se trata de una persona única (natural) o colectiva (jurídica). No es apropiado referirse a un sujeto activo, ya que esto implicaría la existencia de un sujeto pasivo.

2. Objeto

Como se ha mencionado, la propiedad abarca a todo bien, sean tangibles o intangibles que puedan existir en el ambiente, siempre y cuando sean susceptibles de apropiación, esto es, estén dentro del ámbito del comercio jurídico humano.

3. La relación jurídica

Es la capacidad o facultad otorgada al sujeto o titular en relación al bien, la cual surge del vínculo jurídico entre estos (sujeto y bien).

2.2.1.1.4. El derecho fundamental a la propiedad en la Constitución de 1993

El inciso 16 del artículo 2 de la Constitución Política de 1993 establece la regulación del derecho fundamental a la propiedad. De acuerdo con Chaname (2009), la propiedad representa uno de los logros fundamentales de la civilización, impulsando el desarrollo económico y estableciendo derechos patrimoniales, como el derecho de sucesión o herencia. Este es un derecho que confiere al propietario un vínculo absoluto sobre un bien o cosa,

otorgándole facultades legales y poderes jurídicos. Las declaraciones sobre los derechos humanos suelen partir de una premisa común: la dignidad fundamentada en la justicia y la igualdad. En este contexto, la propiedad se consagra como un derecho que no se puede violar.

La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, emitida durante la Revolución Francesa de 1789, consagra la propiedad como un derecho inviolable y sagrado. Se establece que no se puede despojar a nadie de su propiedad, excepto en casos de necesidad pública, debidamente justificados legalmente, y siempre y cuando se realice una indemnización previa y justa. Asimismo, en la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre de 1948, en su artículo 23° aborda el tema de la propiedad al afirmar que “toda persona tiene derecho a poseer propiedad privada que satisfaga las necesidades básicas para una vida digna y que contribuya a preservar la dignidad personal y del hogar”. Aquí se subraya el componente social y humano inherente a este derecho.

Al respecto, Chirinos (2008), sostiene que, “el derecho fundamental a la propiedad individual puede transmitirse por herencia, a diferencia de la propiedad estatal o pública”. Esta última, aunque en teoría pertenece a todos, dentro de la práctica no es de nadie. Según Bernaldes (2012), el derecho de propiedad abarca el uso, disfrute y disposición de las cosas, lo que implica percibir sus frutos, transferirlas en diversas formas y recuperarlas en caso de usurpación. En este contexto, la norma que estamos analizando adquiere una gran importancia al establecer directamente el derecho a acceder a la propiedad y a la tutela legal que la respalda. Esta disposición consagra una oportunidad igualitaria para todos, garantizando un derecho formal que prohíbe las restricciones para acceder a la propiedad y a la capacidad para ser propietario.

Asimismo, Ferrero (2005) refiere que, en ese inciso, se reconoce como derecho de la persona el derecho a la propiedad y a heredarla. La propiedad se define en el artículo 923° del Código Civil actual como la serie de facultades legales que posibilitan que se utilice, disfrute, disponga y reivindique un bien. Además, esta disposición establece que ejercer este derecho ha de estar en consonancia con el interés de la sociedad y con respetar las limitaciones que establece la ley.

De acuerdo con Ramírez (2007), la Constitución actual ha adoptado una orientación más claramente liberal en comparación con su predecesora, eliminando el papel social que antes debía cumplir y permitiendo que los recursos de la naturaleza sean otorgados a particulares. Con esta premisa, se han introducido algunos cambios en las características del

dominio. Según este autor, la Constitución reconoce a la propiedad como un derecho de las personas al establecer que todos tienen derecho a la propiedad, tal como lo indica el artículo 2° inciso 16. Este concepto es claramente subjetivista, ya que considera que la propiedad es inseparable de la personalidad del individuo, como si fuera un complemento o extensión de la misma.

La formulación constitucional de la propiedad privada sugiere que esta se percibe como un recurso o una ventaja que debería estar al alcance de todos. Inclusive en el presente clima político y social, se la considera un símbolo de libertad, aunque en términos económicos. Además, el autor indica que la Constitución actual está en la línea de reconocer al derecho de propiedad privada como uno de los derechos esenciales del ciudadano. Por consiguiente, la definición de su alcance será determinada por las leyes comunes, considerando en ciertos casos el bien común, aunque se elimine la mención de su aspecto social. Las leyes no pueden menoscabar su esencia, ya que esto sería inconstitucional.

2.2.1.1.5. El legal ejercicio del derecho a la propiedad

Según Torres (2002), en el artículo 923° del Código Civil se establece que la propiedad es la potestad jurídica que posibilita el uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien. Este derecho real otorga a una persona el más amplio poder de goce sobre el bien, lo que implica todas las facultades posibles, y ejercer todo tipo de uso, que se enmarquen en las limitaciones establecidas por la ley.

Dentro del derecho de propiedad abarca tanto a los bienes llamados muebles como a los inmuebles, tangibles o intangibles, es decir, cualquier objeto o elemento de valor o de riqueza apto de apropiación por parte de una persona o comunidad. Se pueden excluir de este derecho los bienes de uso público. Los bienes inmuebles reciben también el nombre de predio, y que se clasifican en rústico (relacionados con el campo) y urbano (relacionados con la ciudad). Además, según Torres (2002), “el derecho de propiedad puede adquirirse a través de diversas formas establecidas por el ordenamiento jurídico, como la apropiación, especificación y mezcla, la accesión, la transmisión de la propiedad, la prescripción adquisitiva, la sucesión hereditaria, entre otras”.

En el artículo 923 del Código Civil actual, concordante al artículo 70 de la Constitución vigente, estipula que el ejercicio del derecho de propiedad tiene que estar en consonancia con los intereses de la sociedad sin sobrepasar los límites legales. Las facultades propias de la propiedad, deben de ser ejercidos por su propietario, considerando el bien

común y respetando las leyes. Esta definición también refleja la moderna concepción de la propiedad, según la cual esta tiene una función social, lo que implica un cambio de perspectiva de la propiedad como mera titularidad a una atribución con responsabilidades. No obstante, se pueden observar vestigios de la antigua definición, ya que se mencionan las potestades tradicionales del propietario, aspecto que no ha cambiado para el legislador.

2.2.1.1.6. La noción de propiedad en el Código civil de 1984

De acuerdo con Espinoza (2005), en el artículo 923 se define la propiedad como una potestad jurídica que le otorga a un individuo el derecho de usar, disfrutar, disponer y de reivindicar un bien. Este poder puede ejercerse considerando el interés común y en cumplimiento de la ley. Por lo tanto, la propiedad se entiende como una potestad total y plena que un individuo tiene sobre un bien, la misma que ha evolucionado desde ser un mero título a una facultad. A pesar de la dimensión social que implica esta concepción, la propiedad privada particular cuenta con reconocimiento y protección. Permanece como un derecho que hace posible el use, disfrute, disponer y reivindicación del bien, manteniéndose como base del sistema jurídico.

La protección de la propiedad no está basada únicamente en motivos individualistas, más bien es reconocido en el ser humano con el propósito de cumplir una función social en concordancia con su dignidad, libertad e igualdad, pero de manera esencial. Esto se hace con el objetivo de construir una sociedad justa que ofrezca oportunidades mínimas para todos. La propiedad adquiere significado únicamente en tanto que desempeñe una "función" que satisfaga las necesidades humanas en un entorno seguro, tranquilo y de paz.

2.2.1.1.7. Teoría de la propiedad

Walras (1940), sostiene que, el derecho de propiedad de las personas sobre un bien le confiere el derecho a utilizar dicho bien para la satisfacción de sus necesidades, incluso consumiéndolo. Walras argumenta que todo derecho se basa en una relación honesta entre personas, lo que implica un compromiso moral mutuo. Por lo tanto, cuando una persona recibe los derechos de propiedad respecto a un bien, adquiere la potestad moral de usar ese bien para satisfacer sus necesidades, mientras que las demás personas están obligadas a respetar ese derecho.

Los bienes o cosas sujetos al derecho de propiedad son aquellos que son útiles pero limitados en cantidad, denominados "cosas escasas" o "riqueza social", esta última incluye

bienes duraderos, que pueden utilizarse más de una vez, y bienes fungibles, que se consumen después de un solo uso, como el capital y los ingresos. Según esta teoría, quien posee el derecho sobre un bien, tiene también el derecho de consumirlo, utilizarlo o para sacar beneficio de su servicio en todo momento. Por esto, los dueños de tierras pueden obtener rentas por su uso. Además, como resultado del derecho de propiedad, tienen el derecho de vender el bien y participar en intercambios comerciales.

2.2.1.1.8. La teoría de la función social del derecho de propiedad

López (2006), afirma que, la propiedad conlleva derechos y responsabilidades por parte de quien es propietario. De manera general, esto implica que al ejercer el derecho de propiedad no debe afectar el bienestar de los demás ni interferir con los intereses sociales. El aspecto social de la propiedad está vinculada a los principios y fundamentos del derecho urbanístico. Por lo tanto, cuando existe una necesidad o interés público, los derechos de propiedad pueden ser restringidos. En tales casos, puede surgir un conflicto en el cual se favorecen los intereses colectivos por medio de la expropiación, la cual es una medida lícita en la cual el estado adquiere bienes privados por razones de interés de la sociedad.

La función social de la propiedad se convierte en un principio fundamental que guían las reformas legislativas en Latinoamérica, las cuales buscan garantizar que la población de bajos recursos tengan acceso a un lote de tierra urbano formal. El propósito de estas reformas es regular la forma de ejercer el derecho de propiedad para crear condiciones favorables que permitan a los sectores más desfavorecidos acceder a bienes inmuebles. De manera similar, la Declaración Universal de los Derechos Humanos estipula que toda persona tiene derecho a la propiedad, tanto de forma personal como colectiva, y que no se debe privar a nadie injustamente de lo que le pertenece, tal como se indica en los incisos 1 y 2 de su artículo 17. En este contexto, la propiedad debe registrarse ante los organismos pertinentes para establecer claramente quién es su propietario.

2.2.1.1.9. Sostenibilidad de los derechos de propiedad

Existen varios puntos que deben cumplirse para asegurar la sostenibilidad de una propiedad formalizada a lo largo del tiempo: (a) deben reducirse los costos de la transacción, asegurando que los costos asociados con la formalidad sean más bajos que los de ser informal; (b) fortalecimiento de las instituciones estatales encargadas de la regulación y protección de la propiedad, (c) establecer un catastro urbano nacional que permita un registro completo y actualizado de las propiedades, (d) promoción del acceso público a la

información sobre terrenos y propietarios, aumentando la transparencia y facilitando la identificación de los titulares de la propiedad, (e) fomentar inversiones que contribuyan al desarrollo y mantenimiento de la propiedad formal, (f) construir confianza entre los agentes económicos, garantizando la seguridad y estabilidad de los derechos de propiedad, (g) realizar campañas de concientización y respeto hacia la propiedad, promoviendo una conducta de cumplir las normas y regulaciones, (h) facilitar el acceso al crédito para aquellos que poseen propiedades formalizadas, promoviendo así su desarrollo económico, (i) evitar la dispersión de competencias y asegurar una coordinación eficaz entre las diferentes entidades responsables de la gestión y regulación de la propiedad.

2.2.1.1.10. El derecho de propiedad en la legislación peruana

De acuerdo con Ramírez (2007), la propiedad se considera el derecho real por excelencia, al representar el supremo nivel de poder respecto a un bien reconocido a su propietario. Asimismo, al ser un derecho subjetivo privado, la propiedad otorga a la persona la capacidad de conseguir los recursos monetarios que necesita para desarrollar su propia personalidad. Esto implica, primeramente, que satisfaga sus necesidades vitales básicas, y luego, buscar el logro de sus objetivos individuales y personales.

Según Gonzales (2005), para garantizar el disfrute de un bien sin interferencias por parte de otros y proteger los intereses de los propietarios, ha surgido el término de la "función social" de la propiedad. Esta idea ha evolucionado hacia el reconocimiento del derecho elemental a la propiedad, considerado como un derecho de representación social o, también, de segunda generación. Este derecho indica que cada individuo tenga acceso a un mínimo posible de acuerdo con su dignidad humana, asegurándole condiciones de vida adecuadas. Esto incluye el derecho a la tierra para aquellos que no la poseen o no se reconocen como propietarios de sus terrenos. Por lo tanto, se acepta que la propiedad del ser humano debe cumplir una función social acorde con su dignidad, garantizando sus derechos a la libertad e igualdad, con el propósito de construir una sociedad más justa con oportunidades básicas para toda su gente.

El derecho de propiedad se refiere a el libre acceso a la propiedad, siendo considerado entre los derechos de primera generación que protege la capacidad de las personas para llegar a ser propietarios, no importando cuántas realmente puedan tener acceso al dominio de los bienes. Por otro lado, el derecho de propiedad implica la responsabilidad estatal de llevar a cabo acciones tendientes a garantizar que todos sus pobladores tengan la oportunidad de

tener participación en la riqueza material. En este sentido, el tema de la invasión de terrenos está relacionado con ambos derechos, ya que los habitantes que ocupan estos terrenos demandan al Estado protección legal para asegurar que disfruten plenamente de su propiedad y evitar interferencias (derecho de propiedad). Al mismo tiempo, existe el deseo de obtener un terreno con fines habitacionales, lo que responde al derecho social de tener acceso a una vivienda que sirva como refugio y permita llevar una vida decente (derecho a la propiedad).

2.2.1.1.11. La teoría del título y modo

La Puente (1999), sostiene que resulta imprescindible abordar los derechos reales y, en particular, cómo se transmite la propiedad inmueble en nuestro ordenamiento legal, sin restar importancia a la teoría del título y el modo. Para comprender plenamente estos conceptos, es necesario explorar su definición, que proviene del derecho romano y ha sido adoptada por numerosos sistemas jurídicos y legislaciones. Durante el desarrollo de este trabajo, se hará referencia a diversos conceptos de autores de doctrina nacional y extranjera para ilustrar y profundizar en estos temas.

El término "título", en este contexto, se refiere al fundamento jurídico que respalda un acto, como en el caso de una compraventa, mediante el cual puede establecerse la voluntad de transferir un derecho. Por otro lado, el "modo" consiste en el acto de entrega, con la intención de transmitir la posesión del derecho cuyo enajenamiento fue establecido, lo que efectivamente concreta la enajenación por parte del transmitente, siendo una adquisición para el adquirente.

Para adquirir un derecho real requiere tanto del título como del modo subsiguiente, ya que sin este modo el título no será suficiente para efectuar la obtención del derecho real, de la misma manera que sin un título anterior, la entrega (modo) no va a transferir el derecho real al receptor. Como en el caso de no existir un contrato de compra y venta previo, sin embargo, se realiza la entrega de la cosa, el receptor adquiere la posesión de la misma (ya que obtiene la tenencia efectiva), más no llega a convertirse en propietario, ya que no adquiere el derecho real de propiedad.

En la doctrina nacional se presentan dos posturas divergentes respecto al sistema de adquisición de la propiedad. Un sector sostiene que el sistema peruano articula que se aplique la teoría del título y el modo en el caso de bienes muebles, mientras que aplica el principio de la transmisión solo *consensus* si se trata de bienes inmuebles. Mientras que, el otros

sectores argumentan que tanto si los bienes son muebles o inmuebles se debe aplicar la teoría del título y el modo.

En el caso de muebles, se argumenta que, si se pueden celebrar este tipo de contratos, donde al transferir los inmuebles se hace en dos etapas: una relacionada con el título (cuyo efecto es obligatorio) y otra que es producida con el modo (que efectúa la transferencia de propiedad). Por lo tanto, no sería obligatorio que el vendedor sea propietario en el momento de la suscripción del título, lo que sí sería indispensable en el momento de la tradición.

2.2.1.2. Dimensiones del derecho de propiedad

a. Gestión de los operadores jurídicos

La gestión de los operadores jurídicos en el derecho de propiedad juega un papel fundamental en la protección y el desarrollo de este derecho. Los operadores jurídicos, que incluyen abogados, jueces, fiscales, registradores de la propiedad y otros profesionales del derecho, desempeñan diversas funciones que afectan directamente la manera en que se ejerce y protege el derecho de propiedad. Aquí se destacan algunas de estas funciones y su importancia:

- Asesoramiento legal: Los abogados brindan asesoramiento legal a los propietarios sobre cómo proteger sus derechos de propiedad, resolver disputas relacionadas con la propiedad y cumplir con las leyes y regulaciones aplicables.
- Representación legal: Los abogados representan a los propietarios en procedimientos judiciales y administrativos relacionados con la propiedad, como casos de desalojo, disputas de límites y reclamaciones de títulos de propiedad.
- Interpretación y aplicación de la ley: Los jueces interpretan y aplican las leyes relacionadas con el derecho de propiedad en casos judiciales, contribuyendo así a establecer precedentes legales y garantizar la justicia y la equidad en la resolución de disputas.
- Registro de la propiedad: Los funcionarios mantienen registros públicos de la titularidad y los derechos sobre la propiedad, lo que proporciona seguridad jurídica y facilita que se transfiera la propiedad.

- Fiscalización: Los fiscales pueden intervenir en casos de fraude, usurpación u otras actividades ilegales que afecten el derecho de propiedad, garantizando así que se cumplan las leyes y se protejan los derechos de los propietarios.
- Negociación y resolución de conflictos: Los operadores jurídicos pueden participar en negociaciones y mediaciones para resolver disputas de propiedad de manera extrajudicial, evitando así costosos y prolongados litigios.
- Elaboración de políticas: Los legisladores y los funcionarios gubernamentales desarrollan políticas y leyes en relación con el derecho de propiedad, considerando el interés público, la equidad y una gestión eficiente de los recursos naturales y urbanos.

Es así que, la labor de los operadores jurídicos en el derecho de propiedad es esencial para garantizar la protección, la seguridad y el desarrollo de este derecho fundamental en cualquier sociedad. Su labor contribuye a mantener la estabilidad jurídica, fomentar la inversión y el desarrollo económico, y promover el bienestar general.

b. Factores socioeconómicos y educativos

Los factores socioeconómicos y educativos influyen significativamente en el derecho de propiedad de diversas maneras:

- Acceso a la propiedad: Los aspectos socioeconómicos, entre ellos la capacidad de ingresos y la disponibilidad de recursos financieros, pueden determinar la capacidad de las personas para adquirir y mantener la propiedad. Las desigualdades económicas pueden afectar el acceso equitativo a la propiedad, lo que a su vez puede influir en cómo se distribuye la riqueza y la estabilidad social.
- Vivienda y propiedad urbana: En entornos urbanos, los factores socioeconómicos pueden tener efectos en la capacidad de la gente para acceder a la vivienda y la propiedad urbana. La disponibilidad de servicios básicos, la infraestructura adecuada y la accesibilidad económica son elementos clave que influyen en la propiedad de viviendas urbanas.
- Educación jurídica: El nivel educativo de las personas puede influir en su comprensión y ejercicio del derecho de propiedad. Una educación jurídica sólida puede empoderar a los individuos para proteger sus derechos de propiedad,

entender los procesos legales relacionados con la compra, venta o transferencia de propiedades, y resolver conflictos de manera informada y eficaz.

- **Conciencia de los derechos:** La educación juega un papel fundamental para concientizar acerca de los derechos de propiedad y la importancia de su protección. Las personas con un mayor nivel educativo tienden a estar más informadas sobre sus derechos y responsabilidades como propietarios, lo que puede contribuir a una mayor estabilidad en las relaciones de propiedad y a una menor incidencia de disputas legales.
- **Desarrollo económico:** El derecho de propiedad sólido y bien protegido es fundamental para el desarrollo económico sostenible. Un entorno legal y económico favorable a la propiedad puede fomentar la inversión, el emprendimiento y el desarrollo de infraestructuras, lo que a su vez contribuye al desarrollo económico y a que se crean más empleos.
- **Inequidades sociales:** Las disparidades socioeconómicas y educativas pueden generar inequidades para acceder a la propiedad y para proteger los derechos de propiedad. Las personas con menores recursos económicos y educativos pueden enfrentar mayores obstáculos para adquirir y proteger la propiedad, lo que puede perpetuar las desigualdades sociales y económicas.
- Como se aprecia, los factores socioeconómicos y educativos desempeñan un papel crucial en el derecho de propiedad, tanto para acceder a la propiedad como en la comprensión y para proteger los derechos de propiedad. Un enfoque integral que aborde estas dimensiones puede contribuir a promover un entorno propicio para el ejercicio equitativo y sostenible del derecho de propiedad.

c. Garantías de seguridad jurídica

La garantía de seguridad jurídica en el derecho de propiedad es un componente crucial para que funcione adecuadamente cualquier sociedad y economía. Implica que los individuos y las empresas puedan tener confianza en que sus derechos de propiedad son protegidos por el marco legal y que no serán arbitrariamente violados por terceros o por el propio Estado. Aquí se detallan algunos aspectos importantes relacionados con esta garantía:

- Protección legal: La seguridad jurídica implica que existan leyes claras y bien definidas, “que establezcan los derechos y obligaciones de los propietarios, así como los procedimientos para la adquisición, transferencia y protección de la propiedad”. Esto incluye leyes que protejan contra el robo, la ocupación ilegal, la expropiación injusta y otras vejaciones a los derechos de propiedad.
- Estabilidad legal: La seguridad jurídica también requiere estabilidad en el marco legal y la certeza de que las leyes relacionadas con la propiedad no cambiarán de manera impredecible o arbitraria. Los cambios frecuentes en las leyes pueden generar incertidumbre y desconfianza entre los propietarios y los inversionistas, lo que afecta negativamente la inversión y el desarrollo económico.
- Sistema de justicia eficiente: Para que se garantice la seguridad jurídica en el derecho de propiedad, es fundamental contar con un sistema de justicia eficiente y transparente que de garantías para que se cumplan las leyes y la pronta resolución de disputas relacionadas con la propiedad. Esto implica la existencia de tribunales imparciales, jueces competentes y procedimientos judiciales justos y accesibles.
- Registro de la propiedad: Un sistema de registro de la propiedad confiable y actualizado es esencial para proporcionar seguridad jurídica a los propietarios. Este sistema permite verificar la titularidad de la propiedad, así como cualquier carga o gravamen que pueda afectarla. Además, facilita la transferencia de la propiedad y reduce el riesgo de disputas legales.
- Respeto al estado de derecho: La seguridad jurídica depende de que se respete al estado de derecho por todos los organismos y actores involucrados. Esto implica que tanto el Estado como los ciudadanos respeten y acaten las leyes y las decisiones judiciales, y que se garantice el debido proceso legal en todos los casos relacionados con la propiedad.

En resumen, la garantía de seguridad jurídica en el derecho de propiedad es fundamental para promover la inversión, el desarrollo económico y el bienestar social. Sin ella, los propietarios enfrentarían incertidumbre y riesgo en cuanto a la protección de sus activos, lo que tendría un impacto negativo en la estabilidad y el progreso de la sociedad.

2.2.2. Formalización de predios urbanos con posesión informal

Ramírez y Riofrio (2006), sostienen que la formalización de propiedades, entendida como una serie de acciones técnico-legales, tiene varios objetivos, entre los cuales se incluyen que se defina la titularidad de terrenos ocupados por asentamientos informales y que se otorguen derechos propietarios para que se promueva su inscripción registral a favor de los ocupantes con la debida calificación.

Asimismo, en el año 1995 se promulgó la Ley N° 26557, por la que el Congreso transfiere las debidas competencias y los procedimientos municipales que se relacionan con adjudicar, sanear física y legalmente, así como la titulación y habilitación urbana.

2.2.2.1. Organismos para la Formalización de la Propiedad Informal

- a. **Cofopri.** Brinda asesoramiento y asistencia en el contexto de los programas de renovación urbana, en colaboración con las municipalidades provinciales, para llevar a cabo acciones de saneamiento de la propiedad. También proporciona apoyo a diversas instituciones que se involucran con aplicar las leyes pertinentes.
- b. **La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp).** Participa en el proceso de saneamiento legal de las áreas de tratamiento correspondientes.
- c. **Las municipalidades distritales.** Son responsables de identificar y evaluar las áreas de tratamiento y zonas marginales donde se deben llevar a cabo actividades de renovación urbana, según lo estipulado en la Ley N°27972.
- d. **Los municipios provinciales.** Tienen la responsabilidad de diseñar e implementar los planes de renovación urbana, así como de supervisar el saneamiento legal y físico de las propiedades en áreas marginales comprendidas en sus jurisdicciones, siguiendo el patrón del plan de desarrollo urbano establecido por la Ley N° 27972.
- e. **Predio Urbano.** De acuerdo a lo estipulado en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), un terreno urbano es aquel que constituye una unidad inmobiliaria con superficie habilitada para uso urbano y que dispone de accesibilidad, suministro de agua, red de desagüe, electricidad y redes de iluminación pública, habiendo pasado por un proceso administrativo para obtener esta condición. No se precisa si el terreno puede tener o carecer de pistas y veredas.

En el proceso de habilitación urbana, este implica que se convierta un terreno rústico en terreno urbano por medio de realizar obras que incluyen la accesibilidad, suministro de

agua y desagüe, electricidad, iluminación pública, así como pistas y veredas. Además, puede contemplar la instalación de redes de gas y comunicaciones. Es importante destacar que una habilitación urbana puede realizarse de forma progresiva, ya que para convertir un terreno rústico en otro urbano implica que se incorporen los servicios públicos y se implemente más infraestructura, beneficiando así al propietario del terreno.

2.2.2.2. El certificado o constancia de posesión

En el D.S. N° 017-2006-Vivienda, Reglamento de los Títulos II Y III de la Ley N° 28667:

Artículo 27°.- Los municipios distritales, cuando una posesión informal esté dentro de su jurisdicción, o las municipalidades provinciales, si se encuentra dentro de su cercado, concederán a cada poseedor un Certificado o Constancia de Posesión. Esto se realizará con el propósito de facilitar la obtención de la factibilidad de Servicios Básicos.

Artículo 28°.- Para que un municipio distrital o provincial, según sea el caso, pueda emitir el Certificado o Constancia de Posesión, quien esté interesado debe de presentar únicamente estos documentos:

- Una solicitud simple que incluya el nombre, domicilio y el número de D.N.I.
- Copia del Documento Nacional de Identidad (D.N.I).
- Un plano simple que muestra la ubicación del inmueble.
- Acta que verifique la posesión efectiva del predio que haya sido otorgada por algún funcionario municipal local y firmado por todos los propietarios que colindan con el mismo, o un acta policial de posesión firmada por los propietarios que colindan con el terreno.

El Certificado o Constancia de Posesión permanecerá vigente hasta que los servicios básicos sean efectivamente instalados en el inmueble descrito en el mismo.

Artículo 29°.- El Certificado o Constancia de Posesión no será otorgado a los poseedores de inmuebles situados en áreas zonificadas para equipamiento educativo, reservadas para la defensa nacional, en zonas arqueológicas o designadas como patrimonio cultural de la Nación, en áreas naturales protegidas o reservadas, así como en aquellas áreas calificadas por el Instituto Nacional de Defensa Civil como zonas de riesgo.

2.2.2.3. La gestión urbana del municipio

De acuerdo con Oliveras (1992), las fronteras administrativas no necesariamente reflejan las fronteras culturales, aunque su grado de tangibilidad, particularmente en términos de límites físicos y manifestaciones materiales, sugiere que los pueblos y ciudades representan comunidades territoriales de una especificidad notablemente mayor que las sociedades o naciones. Cuando se trate de ciudades, estas juegan un papel decisivo en el devenir de la humanidad.

El municipio, por consiguiente, representa el punto de referencia fundamental para evaluar la importancia de un inmueble. El Estado, la región o la provincia se definen, se experimentan y adquieren su tangible realidad desde y dentro de la unidad administrativa más básica. En nuestra perspectiva, el municipio se erige como el punto de inicio del patrimonio cultural de la ciudad; viene a ser la medida y la unidad fundamental para abordar su discusión conceptual, su punto de vista sociológico y su relevancia histórica, más que nada, de su gestión. Además, es el resultado directo de las propiedades particulares de la comunidad local, su tradición, historia y cultura, así como sus relaciones productivas y de consumo, y sus dinámicas políticas y sociales de conflicto y alianza.

2.2.2.4. Aspectos teórico-conceptuales acerca de la gestión urbanística

Según Morín (1994), las tres preguntas de Kant, conforman el conjunto fundamental para abordar todas las cuestiones relacionadas con los territorios urbanos y no urbanos con el objetivo de comprender y transformar: ¿Qué puedo saber?, ¿Qué debo hacer? y ¿Qué se me permite esperar? Estos cuestionamientos dirigen la atención hacia la necesidad de que se recuperen los espacios, la cultura urbana de la sociedad y lo que perciben los pobladores como formas de conocimientos masivos. De esta forma, teorías como la de "Ciudad Global" y de "redes" tienen contraste con nociones como "Proyecto urbano" y "Espacio público", que adquirieron predominancia en los años 80 del siglo pasado, en momentos de desafío a los cimientos del urbanismo tradicional.

En respuesta a estas visiones generales, es planteada la Gestión como una opción a la planificación, y el proyecto como una forma de superar el plan. Kullock y Novick (2010), propician un conjunto de cambios conceptuales, entre ellos el cambio de especulador al de actor privado y el traspaso de responsabilidades del gobierno a las oportunidades del mercado. Pero, detrás de estos cambios, se produjo un doble desplazamiento estructural: el

Estado benefactor fue reemplazado por el Estado privatizador y, al mismo tiempo, el modelo desarrollista encontró su contraparte en el modelo neoliberal.

2.2.2.5. Las posesiones informales

2.2.2.5.1. Teorías sobre la Posesión

De acuerdo con Hernández (1980), la disputa entre las teorías objetiva y subjetiva sobre la posesión, que la define como la presencia de dos componentes: el *corpus* y el *ánimus*, ha persistido durante y más allá de la era de la codificación. No hay controversia si el detentor del bien es propietario del derecho, es decir, es el titular, ya que, en esta situación, el poder conferido le otorga automáticamente los correspondientes derechos para usar, disfrutar, transferir y ejercer acciones defensivas (interdictos) y acciones reivindicatorias. Sin embargo, la discusión surge cuando alguien que no es el titular está en posesión del bien; en estos casos, se afirma que el propietario en la sombra tiene derecho a poseer el bien que es de su pertenencia y que está en posesión de otro.

En cuanto a las normas que regulan la posesión, tanto la legítima, así como a la ilegítima, incluida la precaria, se observa una deficiencia que requiere corrección para evitar complicaciones judiciales. Las enmiendas legislativas necesarias deberían incorporar las siguientes consideraciones:

1.- La posesión: La posesión es la facultad o dominio efectivo que una persona ejerce sobre un bien para su beneficio monetario y para satisfacer sus necesidades, incluso si reconoce la propiedad de otro. Quien posee un bien es aquel que, en la práctica, actúa como propietario, utilizando o haciendo disfrute del bien.

2.- La posesión es legítima: Sólo si se posee legalmente, conforme a un título legítimo.

3.- La posesión es ilegítima: Sólo si se ejerce con título ilegítimo o sin tener un título. La posesión es de buena fe si quien lo posee, por alguna razón, cree que su título es legítimo. Es de mala fe cuando el que lo poseedor conoce de la ilegitimidad del título, de carecer de título o que este es evidentemente ilegítimo.

2.2.2.5.2. La adquisición de la posesión y su legitimidad

Es fundamental prestar especial atención al modo en que se adquiere la posesión. Esto se debe a que nuestra legislación civil solo aborda la adquisición de la posesión cuando esta se realiza de conformidad con la ley, es decir, cuando nos encontramos frente a una

posesión lícita o regular, tal como es establecido en el Código Civil. No obstante, se requiere tener en cuenta que también hay diversas formas para que se adquiriera la posesión por lo general, que incluyen la posesión no legítima o que va contra la ley, como es el caso de la posesión precaria.

En el sistema legal peruano, la legítima posesión es aquella que ejerce el dueño del bien, o por alguien que lo recibió válidamente, ya sea de manera directa o a través de otra persona. También se considera posesión legítima a la que se ejerce de acuerdo con la ley y que sigue los procedimientos establecidos en esta. Este tipo de posesión se denomina posesión que se arregla a derecho.

Es importante que se distinga en estos casos, la posesión se adquiere de manera válida a través de hechos concretos, como la tradición fáctica de alguien que posee un título, que constituye la posesión inmediata, o mediante adquisición de origen, y demás. También puede adquirirse de forma indirecta o espiritualizada, a través de la tradición implícita, que de verdad representa una variedad de la posesión mediata.

2.2.2.6. La posesión en el Perú como derecho subjetivo

Castañeda (1973), refiere que existe evidencia que la perspectiva que considera la posesión como un derecho subjetivo es la más adecuada, aunque ampliamente aceptada por la doctrina y los sistemas legales, es crucial “rescatar del concepto de la teoría subjetiva de la posesión, propuesta por Savigny, los elementos *corpus* y *animus*, siempre y cuando estos reflejen la titularidad de un derecho reconocido por la ley” (p.43).

En este sentido, poseer el bien (*corpus*), esto es, detentarlo ya sea de forma directa o por medio de otro, y tener la intención (*animus*) de poseerlo para sí mismo, puede ser como propietario o por merecimiento de algún otro título otorgado por terceros o por decisión propia (por ejemplo, el arrendatario, el usufructuario, etc.), son aspectos fundamentales. Por lo tanto, es posible concluir que quien posee un bien, que no es para sí mismo, sino que haya sido encargado o por indicaciones de otro, no puede considerarse poseedor.

2.2.2.7. Teoría de la ocupación

Gonzales (2013) refiere que, según la doctrina que respalda esta teoría, en un momento histórico determinado, los bienes eran abundantes y la gente podía tomar posesión u ocupar las cosas para dar satisfacción a sus necesidades, lo que les convertía así en

propietarios. Esta teoría, basada en la ocupación como fuente de legitimidad de la propiedad, sostiene una concepción histórica del origen de la propiedad.

Sus críticos argumentan que esta teoría se caracteriza por carecer de una consistencia razonada. Su planteamiento fue respaldado por Grocio y Puffendorff, que eran parte de la escuela del Derecho Natural. Puffendorff argumentaba que no existe ningún principio del Derecho Natural que dicte una distribución universal de todos los bienes para asignar a cada individuo su parte como propia. Lo que hace la ley natural es sugerir que se establezca la propiedad si es conveniente para la sociedad; con lo que se deja a la discreción de los individuos decidir si van a apropiarse de todos los bienes o solo algunos, y si deben poseerlos de manera individual o en común, cediendo los demás al primer ocupante, de modo que nadie se vea impedido de apropiarse de ellos.

2.2.2.8. Teoría de la seguridad en la doctrina jurídica

Bolas (1993), argumenta que la teoría de la seguridad jurídica tiene como objetivo asegurar que los bienes se disfruten, lo cual implica que el titular se apropie tanto del valor de cambio como del de uso del recurso económico determinado, de manera directa o indirecta. Esto implica que la seguridad jurídica subjetiva abarca dos aspectos principales. En primer lugar, garantiza la confianza del propietario en que el disfrute de su bien no será perturbado por acciones de terceros. En segundo lugar, permite al propietario obtener el máximo beneficio al disponer de su bien. Para lograr esto último, es necesario que se facilite el intercambio, impidiendo que se vea obstaculizado por los altos costos de la transacción, especialmente en términos de conseguir información. La estricta aplicación del principio "nemo plus iuris..." significa que el comprador potencial debe tener la completa seguridad de que quien vende sea el legítimo dueño. Esto requiere un acceso completo a la información. Si el comprador potencial no tiene esa certeza, es probable que no compre o lo haga a un precio más bajo, lo que en última instancia perjudica al propietario, ya que no puede realizar el intercambio al valor adecuado.

2.2.2.9. Saneamiento físico legal

Sobre este aspecto de la formalización, el Ministerio de Economía (2022) sostiene que el saneamiento físico legal es la serie de procesos que se realizan para verificar que exista concordancia entre la situación física del inmueble o propiedad y el respaldo legal que tenga. Este proceso de saneamiento concluye al poder inscribir el inmueble en los registros públicos.

En este aspecto, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP es la entidad pública responsable de implementar políticas que aborden la formalización y establezcan normativas para los procesos técnicos de registro, así como para la provisión de información catastral basada en la gráfica registral en el Sistema Nacional Integrado del Catastro, según lo estipulado por la Ley N°26366. (SUNARP, 2017)

El saneamiento físico legal está compuesto de tres elementos siendo el primero, la observación, la cual Cadillo (2016) señala que es la que guía las acciones de la entidad hacia la creación de pautas necesarias que conduzcan al ordenamiento jurídico urbano. Se debe entender que cada proceso de observación se lleva a cabo mediante la medición y evaluación de los terrenos desde una perspectiva espacial. Carrasco (2002) analiza la formalización de asentamientos humanos desde la ciudad, donde entidades como Cofopri y Sunarp desempeñan un papel crucial al mitigar el desorden urbano a través de medidas legales. Por otro lado, De Soto (2000) enfatiza la importancia de la interacción institucional en el proceso de formalización para permitir que los ciudadanos gestionen rápidamente la legalización de sus propiedades.

El segundo elemento es el manejo técnico, Gonzales y Quispe, (2020) mencionan que son los métodos de acción empleados para alcanzar los objetivos establecidos, centrándose en los procesos necesarios para la formalización de propiedades. Según Jiménez (2022), el marco legal propuesto por el enfoque estatal busca capacitar a las instituciones financieras para formalizar propiedades en colaboración con el gobierno y los ciudadanos (SBN) junto con otras instituciones relevantes. Se debe considerar que en la gestión técnica se aborda, por ejemplo, la administración documental, que implica completar formularios, adjuntar documentos y consultar registros catastrales, entre otros procedimientos. De acuerdo con García Toma (2010), se han identificado aspectos que delinear los derechos de la sociedad. Sin embargo, surge una pregunta importante sobre cómo canalizar y garantizar una transmisión efectiva de tanta información a las personas.

El último elemento es la integración y es responsable de preparar la documentación requerida para obtener la inscripción registral de la propiedad. Este proceso de evaluación se enfrenta en diversas circunstancias y en diferentes municipios. De acuerdo con Jiménez (2022), las probabilidades de éxito en el primer intento son tan solo del 5%, que se incrementan hasta el 10% en un segundo intento. Esto no solo logra confirmar los conflictos

que señala Aliaga (2012) cuando habla de la "desnaturalización del propósito registral" durante el proceso de saneamiento.

2.2.3. Bases epistemológicas, filosóficas o antropológicas

La epistemología, en su calidad de teoría del conocimiento, aborda cuestiones relacionadas con las condiciones históricas y sociológicas que influyen en la adquisición del conocimiento, así como los criterios utilizados para validar o refutar este conocimiento. También se ocupa de la definición precisa de conceptos epistémicos comunes, como la verdad, la objetividad, la realidad o la justificación. Esto se aplica tanto al ámbito general del conocimiento como a áreas específicas, como el derecho de propiedad y la formalización de terrenos urbanos con ocupaciones informales.

2.2.3.1. Concepto epistemológico de la función social de la propiedad

Según León (1926), el principio de la "función social" de la propiedad se presenta como un argumento clave para respaldar reformas legislativas en América Latina, destinadas a asegurar el acceso a terrenos urbanos para los sectores de bajos recursos. Al incorporar la obligación de cumplir con una "función social" para ejercer el derecho de propiedad, se busca crear condiciones favorables para promover una mayor accesibilidad a la vivienda por parte de las poblaciones menos privilegiadas.

Algunos análisis sobre el entorno urbano y la ordenación legal de la propiedad privada en la actualidad se enfocan en la gestión de los desafíos del mercado de inmuebles y del desarrollo de las ciudades. Por lo que, se concentran en definir claramente el concepto de "función social" de la propiedad de donde se derivarán normativas aplicables a situaciones concretas. Este esfuerzo busca que se creen o fortalezcan mecanismos de diseño de políticas públicas que faciliten regular el tráfico de terrenos y promuevan un entorno económico más favorable para que sectores menos privilegiados puedan acceder a la vivienda urbana. No obstante, el propósito de examinar el concepto de "función social de la propiedad" en este trabajo no se limita a destacar las discrepancias entre este principio y su aplicación práctica, sino que también se esfuerza por señalar que existe una cierta contradicción fundamental que se cree está presente en el concepto mismo de propiedad privada.

Sobre esto, Diez (1983), argumenta que, en esta sociedad, se hace necesario un enfoque legal más centrado en el humanismo y menos personalista, así como una economía con mayor solidaridad y menor liberalidad. Aún así, para abordar adecuadamente nuestra

postura jurídica, se necesita un mínimo de comprensión filosófica que pueda respaldarla. Por lo tanto, las próximas líneas presentan la postura humanista sobre la propiedad como un derecho esencial para la vida, basándonos en las ideas de los siguientes pensadores:

1. Aristóteles: la noción de propiedad o apropiación se considera crucial para la supervivencia de la especie. Aunque acepta la propiedad sobre bienes materiales, su teoría se desarrolla principalmente en torno a la tierra. Más tarde, los Estoicos introducen ciertas distinciones y señalan que la esclavitud, que implica la propiedad sobre seres humanos, puede ser acorde con el derecho de gentes, pero no con el derecho natural.

2. Platón: Suele ser parecido, pero otorga derechos inherentes a individuos como los tutores. Estos individuos no pueden ser tratados como propiedad de otros, ya que esto podría surgir por intereses personales, problemas de codicia y ambición, que son debilidades naturales de la humanidad y pueden perturbar la racionalidad de las personas.

Existe un acuerdo general sobre la propiedad privada, la cual se adquiere dentro de un marco institucional donde prevalecen el derecho positivo y la sociedad civil. En este contexto, el código civil peruano se basa en una filosofía humanista, ya que la idea del poder jurídico del propietario sobre el bien reafirma que los bienes son simplemente instrumentos al servicio de la persona.

2.2.3.2. La propiedad en el sistema romano

Arias (1998) menciona que, en la antigua Roma, inicialmente se utilizaban tres métodos para transferir la propiedad: (i) la *mancipatio* y (ii) la *in jure cessio* para las *res Mancipi*, y (iii) la *traditio* para las *res nec Mancipi*. En la antigua Roma, ni la voluntad ni la obligación por sí solas lograban transferir la propiedad. Para que esto sucediera, era necesario un acto externo, que podía ser formal (*mancipatio* o *iure cessio*) o no formal (la *traditio*). Posteriormente, se fueron dejando de usar los actos formales, hasta que, en un momento dado, las propiedades se transferían solamente mediante la *traditio*.

Agrega, Arias (1998), “en Roma los contratos nunca transferían la propiedad. La transmisión de los derechos reales sobre las cosas, especialmente el dominio, requería no solo el consentimiento de las partes, sino también la tradición, es decir, la entrega física de la cosa”. Se hacía una distinción entre el contrato en sí mismo y la transferencia del derecho

real. Con el contrato, era suficiente un acuerdo común, mientras que para la transferencia se necesitaba de la tradición, que estaba basada en la idea de publicidad; dado que los derechos reales eran de interés para toda la comunidad, su transmisión debía ser evidente y pública, ya que no se puede exigir que se respeten derechos desconocidos. En resumen, el derecho romano reconocía que era importante la publicidad en los derechos reales y establecía la entrega de la cosa como forma de lograr esa publicidad. Por último, es importante citar que los romanos mediante los contratos no se transfería la propiedad y que se necesitaba de un acto físico para ello. La propiedad inmueble se transmitía mediante el título primero, y después, con el modo.

La división en Roma del contrato en estas dos etapas no fue arbitraria; se hizo con el propósito de que se establezca un método objetivo de divulgación sobre la transferencia del derecho. Esta divulgación o publicidad permitía que el pueblo estuviera informado sobre las propiedades que eran transferidas.

2.2.3.3. La propiedad en el sistema francés

De acuerdo con Planiol y Ripert (1988), el Código Napoleónico de 1804, que tuvo un gran impacto en las legislaciones civiles de Hispanoamérica, estableció que la propiedad de un inmueble se transfiere luego de haber llegado a un acuerdo o consentimiento (consensus). El deber de entregar el inmueble se considera cumplido de manera ideal. La tradición que sigue al acuerdo es un evento que no llega a transferir el dominio, más solo pone a quien adquiere en condiciones de usar el bien. Aquí la obligación surge y se extingue sin interrupción; en otras palabras, hay una transferencia implícita de derecho, y el convenio traslada los riesgos del bien al acreedor que llega a convertirse en propietario mediante el pleno consentimiento. Este sistema consensual está basado en la premisa de que los derechos reales surgen de manera directa de la aprobación de las partes que contratan. Entonces, “para el transferente de los derechos reales, basta con el contrato solo (convención), sin necesidad de tradición (entrega); las transferencias de bienes tienen lugar simplemente por el consentimiento” (Planiol y Ripert, 1988, p.87).

El sistema francés en la transferencia de derechos reales se fundamenta en el principio consensual. Según este principio, el simple acuerdo entre las partes sobre el objeto y el precio es suficiente para transferir la propiedad o el derecho real, sin necesidad de cumplir con formalidades adicionales como la entrega material del bien o la inscripción en un registro.

Este principio se encuentra consagrado en el Código Civil francés, específicamente en el artículo 1583, que establece que la venta se perfecciona entre las partes y la propiedad se transfiere desde el momento en que hay acuerdo sobre la cosa y el precio, incluso si la cosa no ha sido entregada ni el precio pagado.

En resumen, el sistema francés se basa en que el consentimiento mutuo de las partes es suficiente para transferir la propiedad o los derechos reales, lo que simplifica y agiliza el proceso de transferencia en comparación con sistemas que requieren formalidades adicionales.

2.2.3.4. La posesión en el derecho germánico

En cuestiones de derechos reales, el modelo jurídico germánico, en contraste con el individualismo romano, adoptó una perspectiva colectivista y se refirió al concepto de "Gewere", que según Pérez (1996), "el fundamento básico de los derechos reales germánicos es la distinción entre bienes inmuebles y muebles, distinguiendo que la propiedad de la tierra (inmueble) correspondía a las familias, mientras que la propiedad de objetos y armas (muebles) correspondía a los individuos". El término Gewere, según el autor citado, es un concepto medieval que se refiere a la posesión de bienes, especialmente tierras. Es un término histórico que describe una forma de posesión que implica control y uso físico, además del reconocimiento social y legal de esa posesión. Por lo tanto, el que custodia, retiene y ejerce control sobre un bien, presentándose públicamente ante la gente, se considera legalmente investido del derecho sobre ese bien, sin necesidad de considerar las intenciones internas del sujeto o si tiene la capacidad de ejercer ese derecho.

2.2.3.5. Naturaleza jurídica de la posesión

Savigny (1903), la cuestión de si la posesión es simplemente un hecho o constituye un derecho ha sido objeto de debate histórico. Aunque podría parecer que esta discusión ha sido superada, es pertinente mencionarla en esta ocasión, ya que actualmente ciertos códigos civiles no la consideran como un derecho real. Por otro lado, hay códigos, como el español, que utilizan el término posesión para referirse inclusive al conservador, bajo el nombre de "posesión natural", esto es, una posesión que carece de efecto jurídico. Savigny, quien es el autor de la denominada "teoría subjetiva de la posesión", afirmó repetidamente que "la posesión no pertenece a la categoría de los derechos reales".

2.3. Hipótesis

Hipótesis general

H_a: Existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

H_o: No existe relación entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

Hipótesis específicas

H₁: Existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y la gestión de los operadores jurídicos en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

H₂: Existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y los aspectos socioeconómicos y educativos que prevalecen en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

H₃: Existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y las garantías de seguridad jurídica en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

III. METODOLOGÍA

3.1. Nivel, Tipo y Diseño de Investigación

3.1.1. Nivel de investigación

El nivel del estudio fue el correlacional transeccional. Correlacional, porque fue el diseño de investigación cuyo propósito fue identificar el nivel de correspondencia estadística que existe entre las variables estudiadas. De manera funcional posibilita que se observe el grado de asociación entre dos o más variables. Además, es transeccional porque se recolectaron datos en un momento único, el año 2024, dando una explicación sobre las variables em estudio en ese periodo de tiempo (Hernández *et al.*, 2014)

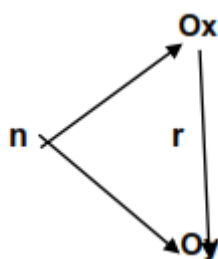
3.1.2. Tipo de investigación

El tipo de estudio fue cuantitativo. De acuerdo con Hernández et al. (2014), “el enfoque cuantitativo se da cuando se emplea la recopilación de información al aplicar un instrumento y que esto sirve para el análisis estadístico y a su vez es el soporte de la contrastación de la hipótesis” (p. 119).

3.1.3. El diseño de investigación

El diseño de estudio fue el no experimental, transeccional y descriptivo. La investigación fue no experimental debido a que no se manipularon a las variables en estudio: formalización de predios en posesión informal y derecho de propiedad; y, siendo el procedimiento en una investigación no experimental, hacer una observación del fenómeno como se presentan en su contexto natural, con un análisis posterior.

El esquema de la investigación es:



Donde:

n = Muestra conformada por 20 directivos de asentamientos humanos poseedores de predios sin título (posesión no formal) de la ciudad de Pucallpa.

Ox = Variable Formalización de predios con posesión informal

Oy = El derecho de propiedad

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población

La población viene a ser “el conjunto de elementos, individuos que tienen en igualdad un cúmulo de características propias de un grupo”. (Hernández *et al.*, 2014, p.174).

En este estudio, estuvo compuesta por directivos de los asentamientos humanos con predios informales, no titulados de la ciudad de Pucallpa, distritos de Callería, Manantay y Yarinacocha, departamento de Ucayali. De acuerdo con el informe del “Plan de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo”, al año 2020 se tenían un listado de 280 asentamientos humanos en los 3 distritos conformantes de la ciudad de Pucallpa. De estos se tienen a 80 asentamientos humanos cuyos pobladores tienen posesión informal o no cuentan con títulos de propiedad.

3.2.2. Muestra

Se seleccionó una muestra de 20 presidentes o directivos de asentamientos humanos cuyos pobladores habitan en terrenos con posesión informal o no titulados de los distritos de Callería, Manantay y Yarinacocha, que están reconocidos y registrados ante la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo en Ucayali. La selección de la muestra se realizó por medio de un muestreo de tipo no probabilístico intencional. De acuerdo con Sánchez y Reyes (2006) “es no probabilístico porque no se conoce la probabilidad o posibilidad de cada uno de los elementos de una población de poder ser seleccionado en una muestra”, y es intencional, porque quien investiga “busca que la muestra sea representativa de la población de donde es extraída”; esto es, porque responde al propósito o requerimientos de la investigación.

Tabla 1

Muestra de directivos de AA.HH. por distrito de la ciudad de Pucallpa, 2024.

Distrito	Informal o sin título	Directivos del AA.HH.	Total
Callería	6	6	12
Manantay	6	6	12
Yarinacocha	8	8	8
Total	20	20	20

Fuente: Elaboración propia

3.3. Variables. Definición y operacionalización

Variable 1. Formalización de predios urbanos con posesión informal

La regularización de posesiones informales puede llevarse a cabo si las mismas ocupan un bien del Estado, ya sea a través de programas de formalización dentro de los plazos que establece la ley o por medio de declarar la propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio. Si el terreno está en propiedad privada, la legislación prevé la negociación para lograr la conciliación con el propietario, o alternativamente, mediante la prescripción adquisitiva de dominio, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en el Código Civil.

Dimensión: Saneamiento físico legal

Variable 2. El derecho de propiedad

El derecho a la propiedad implica que el Estado debe tomar medidas positivas para garantizar que toda la población tenga la oportunidad de participar en la riqueza material. En el caso de las ocupaciones ilegales, los habitantes de estas áreas solicitan al Estado protección legal para asegurar su derecho pleno al disfrute de su parcela y evitar interferencias (derecho de propiedad). Por otro lado, existe el deseo de obtener un terreno para uso residencial, lo cual está respaldado por el derecho social de acceder a una propiedad que sirva como hogar y permita llevar una vida digna (derecho a la propiedad).

Dimensiones:

- Gestión de operadores jurídicos
- Aspectos socioeconómicos y educativos
- Garantías de seguridad jurídica

Tabla 2

Cuadro de operacionalización de variables, dimensiones e indicadores

VARIABLES	DEFINICIÓN OPERATIVA	DIMENSIONES	INDICADORES/ITEMS	ESCALA DE MEDICIÓN	CATEGORÍAS O VALOR
V1 LA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS CON POSESIÓN INFORMAL	La Ley N° 26557 otorgó al Congreso “la transferencia de las competencias y procedimientos municipales relacionados con la adjudicación, saneamiento físico legal, titulación y habilitación urbana. Por otro lado, el Decreto Supremo N° 004-2011 VIVIENDA establece que en materia de planeamiento y acondicionamiento territorial”, así como desarrollo urbano y rural, las municipalidades deben aprobar: los Planes Urbanos, el Plan Específico y el Planeamiento Integral.	Saneamiento físico legal	1. Gestión del ordenamiento territorial	Tipo Likert 1: Totalmente en desacuerdo 2: En desacuerdo 3: Indiferente 4: De acuerdo 5: Totalmente de acuerdo	Niveles: Alto Bajo Medio
			2. Predios formalizados y calidad de vida		
			3. Conflictos legales por el tráfico de terrenos		
V2 EL DERECHO DE PROPIEDAD	Un conjunto de normas se establece para garantizar el uso exclusivo de un bien frente a otros, quienes están obligados a no intervenir, protegiendo así los intereses de los propietarios. Esta noción ha evolucionado con la introducción del concepto de "función social" de la propiedad, que ha dado lugar a la concepción del derecho fundamental a la propiedad. Este derecho, de naturaleza social o de segunda generación, implica que cada individuo tenga acceso a un "mínimo existencial" que sea acorde con su dignidad como persona.	1. Gestión de los operadores jurídicos	4. COFOPRI	Escala ordinal: Alto Bajo Medio	Niveles: Alto Bajo Medio
		2. Factores socio económicos y educativos	5. SUNARP		
			6. Municipalidad provincial		
		3. Garantías de seguridad jurídica	7. Factores sociales		
			8. Factores económicos		
		9. Nivel educativo			
10. Posesión					
11. Propiedad					
12. Dominio					

Fuente: Elaboración propia

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnicas

Para recolectar los datos se utilizó la técnica de la encuesta.

La encuesta, de acuerdo con Hernández et al. (2014), “Es una técnica basada en preguntas a un número considerable de personas, utilizando cuestionarios, que, mediante preguntas, efectuadas en forma personal telefónica o correo permiten indagar, características, hábitos, costumbres, gustos, conocimientos calidad de vida situacional, dentro de una comunidad determinada”. (p. 118)

Instrumento

Se desarrolló y aplicó un cuestionario de 12 preguntas, cuyo proceso de respuesta demandó una duración de 15 a 20 minutos, las preguntas correspondieron a las dos variables en estudio, nueve interrogantes corresponden a la variable derecho de propiedad, y tres son de la variable formalización.

En cuanto a la variable derecho de propiedad, se tienen 3 preguntas por cada una de las tres dimensiones que la comprenden. Las respuestas tienen una escala valorativa tipo Likert:

- 1 punto: Totalmente en desacuerdo
- 2 puntos: En desacuerdo parcialmente
- 3 puntos: Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- 4 puntos: De acuerdo parcialmente
- 5 puntos: Totalmente de acuerdo

Tabla 3

Baremo de valor de las variables formalización de predios con posesión informal y derecho de propiedad

	Variable 1	Variable 2
Nivel	Rango	Rango
Alto	12 - 15	20 - 27
Medio	8 - 11	12 - 19
Bajo	3 - 7	3 - 11

Fuente: Elaboración propia

Validez del instrumento

Se llevó a cabo una evaluación por parte de expertos para asegurar la validez del cuestionario. Estos expertos analizaron la pertinencia, suficiencia y claridad de los elementos considerados en cada una de las dimensiones evaluadas.

Fiabilidad

La fiabilidad del cuestionario se midió de forma estadística con el programa SPSS V24 por la prueba Alfa de Cronbach, que da resultados entre 0 y 1, y de acuerdo a los criterios de confiabilidad se sabe si el instrumento es confiable para ser aplicado.

- Moderada confiabilidad : 0,61 a 0,75
- Alta confiabilidad : 0,76 a 0,89
- Muy alta confiabilidad : 0,90 a 1.00

La confiabilidad del instrumento fue de 0,740 buena confiabilidad.

3.5. Plan de análisis de datos

La encuesta se realizó de manera presencial para recabar información de los directivos utilizando el cuestionario especialmente estructurado para el estudio, dependiendo de la disponibilidad de tiempo y facilidad de los encuestados, éstos fueron contactados en sus domicilios, oficinas o por teléfono.

Los datos que se obtuvieron con el cuestionario fueron tabulados y codificados con el programa Excel 2019, donde se creó una base de datos y se procesaron por estadística descriptiva. Esto permitió que los resultados sean presentados por medio de tablas de frecuencia y figuras de representación porcentual.

Esta base de datos, luego, se procesó en el software estadístico SPSS versión 25 para evaluar el grado de correlación entre las variables en estudio, además permitió que se realice la prueba de hipótesis.

3.6. Aspectos éticos

En todas las actividades de investigación llevadas a cabo en la ULADECH (2024), se aplican los siguientes principios éticos establecidos en el artículo 5 Principios éticos, capítulo III del Reglamento de Integridad Científica en la Investigación, aprobado por Consejo Universitario (CU) de la Uladech Católica con Resolución N°304-2023-CU-

ULADECH del 31-03-2023 y actualizado por CU con Resol. N°0277-2024-CU-ULADECH DEL 14-03-2024:

- a. Respeto y protección de los derechos de los participantes: se garantiza el respeto a su dignidad, privacidad y diversidad cultural.
- b. Cuidado del medio ambiente: se respeta el entorno natural, se protegen las especies y se preserva la biodiversidad y la naturaleza.
- c. Libre participación por propia voluntad: los participantes deben estar debidamente informados sobre los propósitos y objetivos de la investigación en la que están involucrados, expresando de manera clara su voluntad libre y específica.
- d. Beneficencia y no maleficencia: se vela por el bienestar de los participantes durante la investigación y se asegura que los hallazgos no causen daño, minimizando los posibles efectos adversos y maximizando los beneficios.
- e. Integridad y honestidad: se promueve la objetividad, imparcialidad y transparencia en la comunicación responsable de los resultados de la investigación.
- f. Justicia: se busca un enfoque equitativo y ponderado en la toma de decisiones, evitando sesgos y garantizando un trato justo para todos los participantes.

IV. RESULTADOS

4.1. Resultados descriptivos

Tabla 1

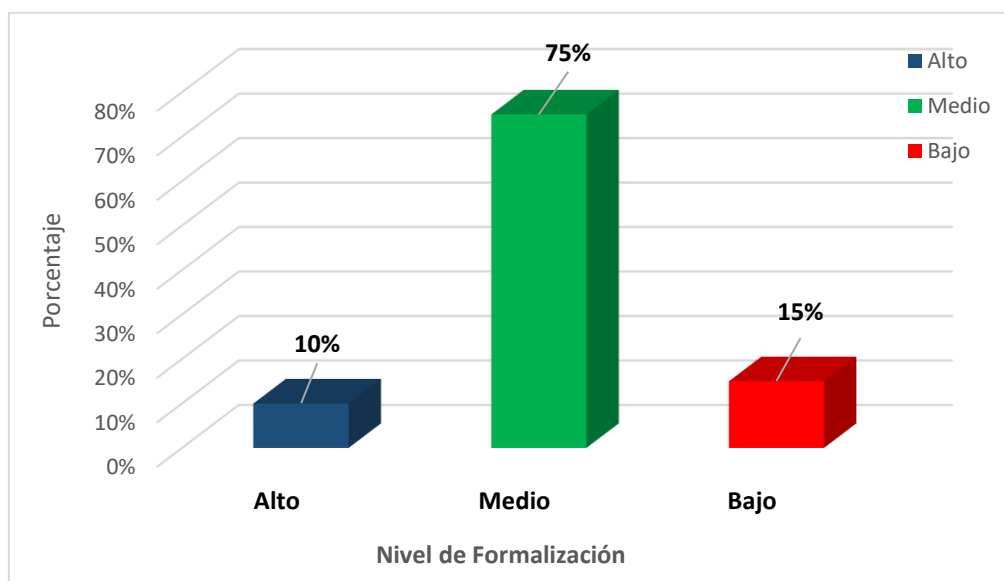
Observación de la formalización de predios urbanos con posesión informal

Nivel observado	Fi	%
Alto	2	10,0
Medio	15	75,0
Bajo	3	15,0
Total	20	100,0

Nota. Encuesta aplicada a los directivos de los Asentamiento Humanos

Figura 1

Observación de la formalización de predios urbanos con posesión informal



Nota. Tabla 1

En la tabla y figura 1, acerca de cómo observan los directivos de los asentamientos humanos la formalización de predios urbanos con posesión informal, se aprecia que, el 75% de los participantes considera que la formalización está en un nivel medio.

Tabla 2

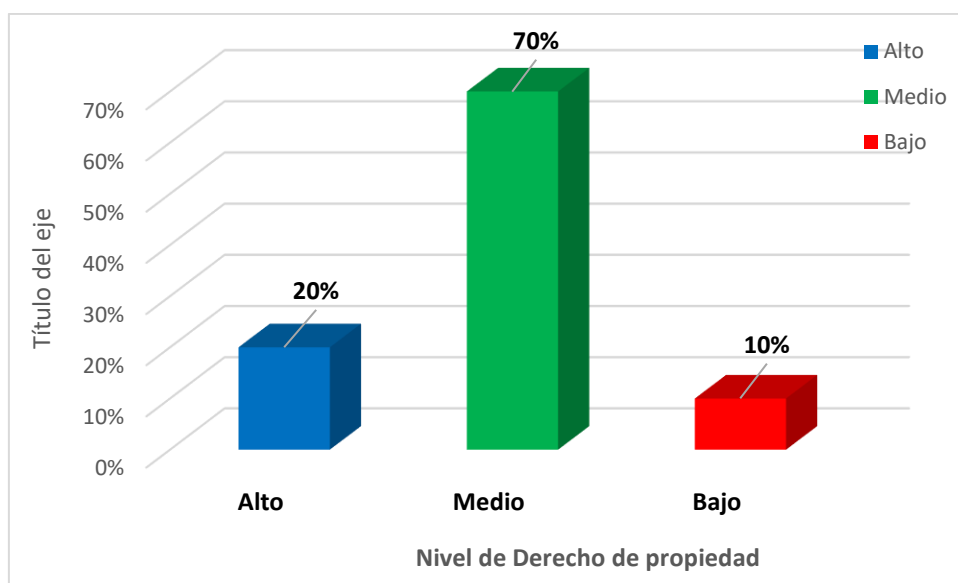
Observación del Derecho de propiedad en los asentamientos humanos

Nivel observado	Fi	%
Alto	4	20,0
Medio	14	70,0
Bajo	2	10,0
Total	20	100,0

Nota. Encuesta aplicada a los directivos de los Asentamiento Humanos

Figura 2

Observación del Derecho de propiedad en los asentamientos humanos



Nota. Tabla 2

En la tabla y figura 2, sobre la observación del cumplimiento con el Derecho de propiedad en los asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa, se puede apreciar que los entrevistados mencionan que el cumplimiento se está dando en un nivel medio.

Tabla 3

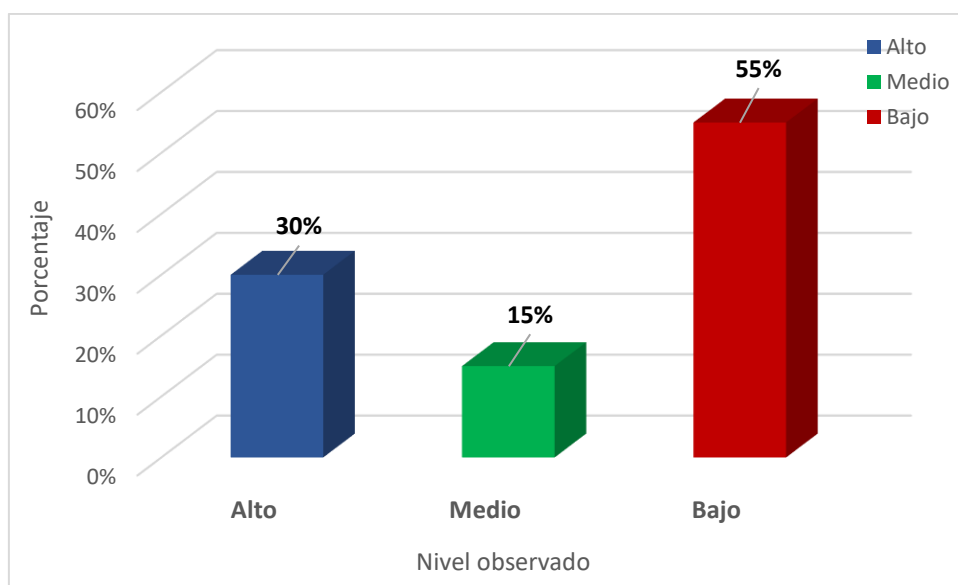
Gestión de los operadores jurídicos en pro del Derecho de propiedad

Nivel observado	Fi	%
Alto	6	30,0
Medio	3	15,0
Bajo	11	55,0
Total	20	100,0

Nota. Encuesta aplicada a los directivos de los Asentamiento Humanos

Figura 3

Gestión de los operadores jurídicos



Nota. Tabla 3

En la tabla y figura 3 sobre la gestión de los operadores jurídicos en pro del derecho de propiedad, se aprecia que los encuestados observan un nivel bajo en su gestión, mientras que el 30% de ellos percibe una gestión de nivel alto en los operadores jurídicos.

Tabla 4

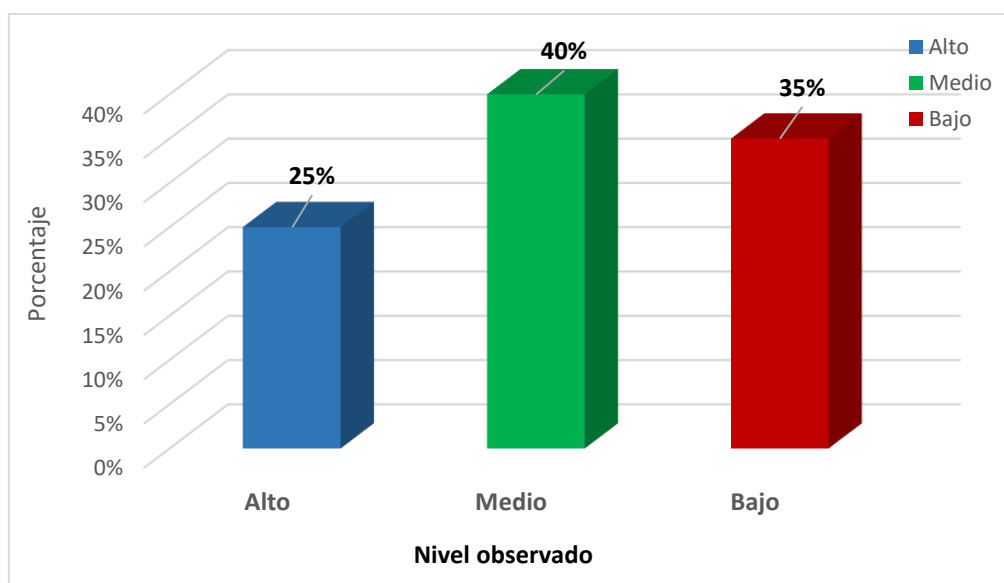
Factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes

Nivel observado	Fi	%
Alto	6	30,0
Medio	3	15,0
Bajo	11	55,0
Total	20	100,0

Nota. Encuesta aplicada a los directivos de los Asentamiento Humanos

Figura 4

Factores socioeconómicos y nivel educativo prevalentes



Nota. Tabla 4

En la tabla y figura 4, sobre el nivel observado respecto a la incidencia de los factores socioeconómicos y nivel educativo, para regularizar y formalizar la inscripción de su predio en los registros públicos. Se observa que el 40% de encuestados considera que estos factores inciden en un nivel medio, mientras que el 35% piensa que la incidencia es baja, y un 25% percibe una alta incidencia de estos factores.

Tabla 5

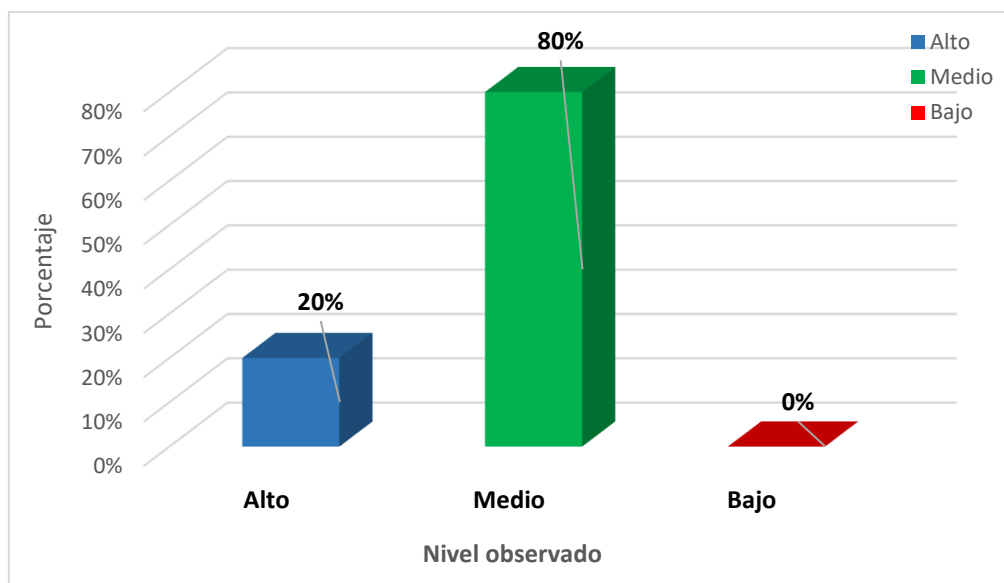
Incidencia de la seguridad jurídica en el derecho de propiedad

Nivel observado	Fi	%
Alto	4	20,0
Medio	16	80,0
Bajo	0	0,0
Total	20	100,0

Nota. Encuesta aplicada a los directivos de los Asentamiento Humanos

Figura 5

Incidencia de la seguridad jurídica en el derecho de propiedad



Nota. Tabla 5

En la tabla y figura 5, sobre la incidencia de la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad en la percepción de los directivos de los asentamientos humanos que participan de esta investigación, se tiene que, el 80% considera que la incidencia es de un nivel medio, y el 20% considera que es de nivel alto.

4.2. Resultados inferenciales

4.2.1. De la relación entre las variables

Del objetivo general: Determinar cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

Tabla 6

Correlación con Rho de Spearman entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y el Derecho de propiedad

		Formalización de predios con posesión informal			Derecho de propiedad		
Rho de Spearman	Formalización de predios urbanos con posesión informal	Coeficiente de correlación	1,000	0,626			
		Sig. (bilateral)	.	0,02			
		N	20	20			
Derecho propiedad		Coeficiente de correlación	0,626	1,000			
		Sig. (bilateral)	0,002	.			
		N	20	20			

Nota. Datos procesados en SPSS versión 25

En la tabla 6 sobre la relación entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y el Derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa, se encontró un coeficiente de 0,626 que indica la existencia de una relación alta entre las variables en estudio. De donde se puede inferir que el nivel observado de formalización de predios por parte de los encuestados, se relaciona directamente con el derecho de propiedad en los asentamientos humanos en estudio.

Del objetivo específico 1: Identificar cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y la gestión de los operadores jurídicos en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

Tabla 7

Correlación con Rho de Spearman entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y la gestión de los operadores jurídicos

			Formalización de predios con posesión informal	Gestión de operadores jurídicos
Rho de Spearman	Formalización de predios urbanos con posesión informal	Coefficiente de correlación Sig. (bilateral)	1,000 .	0,655 0,012
		N	20	20
Rho de Spearman	Gestión de operadores jurídicos	Coefficiente de correlación Sig. (bilateral)	0,655 0,012	1,000 .
		N	20	20

Nota. Datos procesados en SPSS versión 25

En la tabla 7 se presenta la correlación entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y la gestión de los operadores jurídicos en los asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa, se identificó un coeficiente Rho de 0,655 que indica una relación alta entre las variables analizadas, esto es que la formalización de predios está relacionada con la gestión de los operadores jurídicos.

Del objetivo específico 2: Evaluar cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y los aspectos socioeconómicos y educativos que prevalecen en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024..

Tabla 8

Correlación con Rho de Spearman entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y los aspectos socioeconómicos y educativos

			Formalización de predios con posesión informal	Aspectos socioeconómicos y educativos
Rho de Spearman	Formalización de predios urbanos con posesión informal	Coefficiente de correlación Sig. (bilateral)	1,000 .	0,439 0,042
		N	20	20
	Aspectos socioeconómicos y educativos	Coefficiente de correlación Sig. (bilateral)	0,439 0,042	1,000 .
		N	20	20

Nota. Datos procesados en SPSS versión 25

En la tabla 8 se presenta la correlación entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y los aspectos socioeconómicos y educativos en los asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa, se encontró un coeficiente Rho de 0,439 que indica una relación moderada entre las variables analizadas, esto es que la formalización de predios tiene cierta influencia de los aspectos sociales, económicos y del nivel educativo de los directivos de los asentamientos humanos participantes.

Del objetivo específico 3: Establecer cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y las garantías de seguridad jurídica en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024..

Tabla 9

Correlación con Rho de Spearman entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y las garantías de seguridad jurídica

			Formalización de predios con posesión informal	Garantías de seguridad jurídica
Rho de Spearman	Formalización de predios urbanos con posesión informal	Coefficiente de correlación	1,000	0,647
		Sig. (bilateral)	.	0,004
		N	20	20
	Garantías de seguridad jurídica	Coefficiente de correlación	0,647	1,000
		Sig. (bilateral)	0,004	.
		N	20	20

Nota. Datos procesados en SPSS versión 25

En la tabla 9 se muestra la correlación entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y las garantías de seguridad jurídica en los asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa, se encontró un coeficiente Rho de 0,647 que indica una relación alta entre las variables analizadas, de donde se puede afirmar que, la formalización de predios está influenciada por los documentos que otorgan seguridad jurídica a los pobladores de los asentamientos humanos participantes.

4.2.2. De la prueba de hipótesis

1. Contrastación de la hipótesis general

a) Planteamiento:

Ha: Existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

Ho: No existe relación entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

b) Nivel de significancia

$$\alpha = 5\% = 0,05$$

c) Estadístico de prueba:

Rho de Spearman, porque los datos siguen una tendencia normal y se evalúa la dependencia o independencia entre variables.

d) Valor de significancia de la correlación (Sig. o p-valor) y criterio de decisión

Si p-valor es menor al nivel de significancia, entonces la relación es estadísticamente significativa.

Si p-valor < 0,05 → Es significativo, se acepta la hipótesis alterna

Si p-valor > 0,05 → No es significativo, se acepta la hipótesis nula

e) Resultado de la prueba de correlación con Rho de Spearman

$$\text{Sig. o p-valor} = 0,02$$

Entonces, $0,02 < 0,05 \rightarrow$ Es significativo, se acepta la hipótesis alterna

f) Decisión

Se acepta la hipótesis alterna y se concluye que, existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

2. Contraste de la hipótesis específica 1

a) Planteamiento

H₁: Existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y la gestión de los operadores jurídicos en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

b) Nivel de significancia

$$\alpha = 5\% = 0,05$$

c) Estadístico de prueba:

Rho de Spearman, porque los datos siguen una tendencia normal y se evalúa la dependencia o independencia entre variables.

d) Valor de significancia de la correlación (Sig. o p-valor) y criterio de decisión

Si p-valor < 0,05 → Es significativo, se acepta la hipótesis

Si p-valor > 0,05 → No es significativo, se rechaza la hipótesis

e) Resultado de la prueba de correlación con Rho de Spearman

Sig. o p-valor = 0,012

Entonces $0,012 < 0,05$ → Es significativo, se acepta la hipótesis

f) Decisión

Se acepta la hipótesis y se concluye que, Existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y los aspectos socioeconómicos y educativos que prevalecen en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

3. Contraste de la hipótesis específica 2

a) Planteamiento

H₁: Existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y los aspectos socioeconómicos y educativos en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

b) Nivel de significancia

$\alpha = 5\% = 0,05$

c) Estadístico de prueba:

Rho de Spearman, porque los datos siguen una tendencia normal y se evalúa la dependencia o independencia entre variables.

d) Valor de significancia de la correlación (Sig. o p-valor) y criterio de decisión

Si p-valor < 0,05 → Es significativo, se acepta la hipótesis

Si p-valor > 0,05 → No es significativo, se rechaza la hipótesis

e) Resultado de la prueba de correlación con Rho de Spearman

Sig. o p-valor = 0,042

Entonces $0,042 < 0,05$ → Es significativo, se acepta la hipótesis

f) Decisión

Se acepta la hipótesis específica 2 y se concluye que, Existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y los aspectos socioeconómicos y educativos que prevalecen en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

4. Contraste de la hipótesis específica 3

a) Planteamiento

H₃: Existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y las garantías de seguridad jurídica en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

b) Nivel de significancia

$$\alpha = 5\% = 0,05$$

c) Estadístico de prueba:

Rho de Spearman, porque los datos siguen una tendencia normal y se evalúa la dependencia o independencia entre variables.

d) Valor de significancia de la correlación (Sig. o p-valor) y criterio de decisión

Si p-valor < 0,05 → Es significativo, se acepta la hipótesis específica 3

Si p-valor > 0,05 → No es significativo, se rechaza la hipótesis

e) Resultado de la prueba de correlación con Rho de Spearman

$$\text{Sig. o p-valor} = 0,004$$

Entonces $0,004 < 0,05 \rightarrow$ Es significativo, se acepta la hipótesis

f) Decisión

Se acepta la hipótesis específica 3 y se concluye que, Existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y las garantías seguridad jurídica en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

V. DISCUSIÓN

Del objetivo general: Determinar cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024. En el análisis descriptivo se encontró un nivel medio observado por el 75% de los encuestados, respecto a la formalización de predios urbanos con posesión informal, donde se hace evidente la presencia de conflictos sociales por el tráfico de terrenos en los asentamientos humanos comprendidos en la ciudad de Pucallpa. Así mismo se aprecia un nivel medio de observación del derecho de propiedad en el 70% de los participantes, en el que inciden mayormente la seguridad jurídica que tienen por los documentos que pueden acreditar su propiedad, y con menor incidencia la gestión de los operadores jurídicos, la que califican como deficiente.

Con la prueba de correlación Rho de Spearman se identificó un coeficiente 0,626 que indica la existencia de una relación positiva alta entre las variables en estudio, lo que permite sostener que, la formalización de predios urbanos con posesión informal está estrechamente relacionada con el derecho de propiedad en los asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa. Estos resultados se parecen a los encontrados por Mendoza (2024) en su investigación sobre derecho de propiedad y saneamiento físico legal de predios urbanos informales en Puno, donde concluyó que existe una correlación significativa entre ambas variables, lo que indica que el derecho de propiedad está positivamente relacionado con el saneamiento físico-legal de terrenos urbanos en posesión informal en la municipalidad de Puno durante el año 2022.

La formalización de predios urbanos con posesión informal es un proceso que implica la transformación de la tenencia informal en una situación legalmente reconocida, permitiendo a los ocupantes de estos terrenos acceder a derechos plenos de propiedad. La formalización de predios es importante porque otorga a los ocupantes seguridad jurídica sobre sus propiedades, protegiéndolos de desalojos y disputas legales, lo que es fundamental para la estabilidad de las comunidades y el desarrollo sostenible de los asentamientos. Además, con la formalización, los residentes pueden obtener acceso a servicios básicos como agua, electricidad y saneamiento, que a menudo son inaccesibles para quienes viven en asentamientos informales. Finalmente, la obtención de títulos de propiedad puede aumentar el valor de las propiedades y permitir a los propietarios utilizar sus bienes como garantía para préstamos, facilitando inversiones en mejoras y en actividades económicas. De esta

forma, se contribuye a la integración de asentamientos informales en el tejido urbano oficial, mejorando la planificación urbana y la gestión de recursos en la ciudad.

El derecho de propiedad en Perú es fundamental para la estabilidad social y económica del país. Aunque la Constitución y las leyes peruanas ofrecen un marco robusto para la protección de este derecho, la realidad en el terreno muestra desafíos significativos, particularmente relacionados con la informalidad y la burocracia. Los esfuerzos de formalización, como los llevados a cabo por COFOPRI y de las municipalidades provinciales, son esenciales para asegurar que todos los ciudadanos puedan ejercer plenamente sus derechos de propiedad y contribuir al desarrollo sostenible del país.

Del objetivo específico 1: Identificar cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y la gestión de los operadores jurídicos en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024. En el análisis descriptivo se evaluó la gestión de los operadores jurídicos para la formalización de los predios, identificando que es de nivel bajo para el 55% de encuestados y de nivel alto para un 30% de directivos de los asentamientos humanos del ámbito de estudio. Aquí destaca la labor de la municipalidad provincial, debido a que, de acuerdo con los encuestados, la acción de la municipalidad está orientada a dar solución a las diversas situaciones de posesión irregular de terrenos, lo que permite a las personas obtener un título de propiedad legalmente saneado.

En el análisis inferencial, se evaluó la relación entre las variables formalización de predios urbanos con posesión informal y la gestión de los operadores jurídicos, encontrando un coeficiente de correlación de 0,655 indicativo de que la relación entre las variables es alta, infiriendo que de la buena gestión de los operadores jurídicos se espera un mejor nivel de formalización de predios. Este resultado guarda similitud con las investigaciones de Mondragón (2022) sobre “Formalización de la posesión informal en predio estatal por Cofopri y derecho al acceso a vivienda del asentamiento humano Unión Quilmana, Cañete 2022”, donde concluye que, la formalización de los predios por Cofopri garantiza el derecho de acceso a la vivienda, permitiendo que los habitantes gocen de legitimidad y seguridad jurídica sobre sus propiedades, así como de viviendas dignas con todos los servicios básicos. También, con la de Galán (2022) sobre Gestión Municipal y formalización de predios informales en un asentamiento humanos de el Callao, donde determinó que, si bien la Municipalidad Provincial del Callao promueve la formalización de las posesiones informales

de manera adecuada, el tiempo que requiere para llevar a cabo este proceso es significativamente alto.

La formalización de predios urbanos con posesión informal en Pucallpa depende en gran medida de la eficacia y la integridad de la gestión de los operadores jurídicos. Su papel en la titulación, resolución de conflictos y aplicación de la ley es fundamental para asegurar que el proceso de formalización sea justo y eficiente. A su vez, la formalización contribuye significativamente a la planificación urbana, el acceso a servicios básicos y la mejora de la calidad de vida de los residentes. Sin embargo, para que estos beneficios se materialicen plenamente, es necesario abordar los desafíos relacionados con la burocracia, la corrupción y la falta de recursos.

El papel que cumplen los operadores jurídicos (COFOPRI, SUNARP y Municipalidad Provincial) en la formalización es de identificación y registro de propiedades, mediante la titulación y registro de los predios con legitimidad de posesión y que cumplan con los requisitos legales para ser formalizados. Aquí, la exactitud y la validez de la documentación presentada por los poseedores informales son cruciales para lo cual deben de realizar verificaciones exhaustivas para evitar fraudes y asegurar la legitimidad de los títulos emitidos. Otra función de los operadores jurídicos es resolver conflictos de propiedad, actuando como mediadores y árbitros en áreas donde la posesión de la tierra puede ser conflictiva debido a superposiciones de reclamos o disputas entre vecinos. Todo esto con la correcta aplicación de la ley de regularización de predios y el Código civil, para resolver conflictos de manera justa y equitativa.

Del objetivo específico 2: Evaluar cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y los aspectos socioeconómicos y educativos que prevalecen en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024. En el análisis descriptivo se halló que el 40% de encuestados considera que la influencia del nivel social, económico y de nivel educativo en el proceso de formalización de predios tiene un nivel medio, y el 35% sostiene que es bajo. Prevaleciendo que, los directivos reconocen que su nivel educativo les permite poseer un conocimiento jurídico básico para conseguir formalizar la inscripción de sus predios en la autoridad registral y así alcanzar el título de dominio debidamente saneado. Aunque consideran que su precariedad económica es un limitante para que se formalice la inscripción de sus predios y la obtención de sus títulos de dominio.

Con la prueba de correlación de Spearman se identificó un coeficiente de 0,439 que es indicativo de que entre ambas variables existe una relación positiva y moderada, esto es que la formalización de predios tiene cierta influencia de los aspectos sociales, económicos y del nivel educativo de los directivos de los asentamientos humanos participantes. Este resultado es parecido a lo que muestra Díaz (2020) en su estudio sobre derecho de propiedad y formalización de predios en asentamientos humanos de Coronel Portillo, Ucayali. Donde identificó un valor Rho de 0,69 que representa a una correlación alta entre los elementos evaluados, con esto se comprueba, de acuerdo con los presidentes de A.H. participantes, quienes perciben que, en su comunidad por la falta de apoyo de sus autoridades locales, el contexto social, su situación económica y su nivel educativo, constituyen factores que prevalecen para que tengan un conocimiento jurídico insuficiente para conseguir formalizar e inscribir su inmueble en SUNARP y conseguir un título de propiedad saneado.

La formalización de predios urbanos con posesión informal en Pucallpa tiene un impacto significativo en los aspectos socioeconómicos y educativos de los residentes de asentamientos humanos. Proporciona seguridad jurídica, mejora el acceso a servicios básicos, facilita el acceso a crédito y financiamiento, y fomenta la participación comunitaria y la igualdad. Sin embargo, para maximizar estos beneficios, es esencial abordar los desafíos administrativos y proporcionar apoyo continuo a las comunidades. La relación entre la formalización y los factores socioeconómicos y educativos es bidireccional, y ambos deben ser considerados para lograr un desarrollo urbano sostenible y equitativo.

Del objetivo específico 3: Establecer cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y las garantías de seguridad jurídica en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024. De manera descriptiva se pudo identificar que la incidencia de la seguridad jurídica en el derecho de propiedad es de nivel medio, según la perspectiva del 80% de encuestados. La gran mayoría de participantes en el estudio refieren que obtener el título de propiedad de su terreno o inmueble les otorga la seguridad jurídica para considerarse propietario del mismo.

En el análisis inferencial de la relación entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y las garantías de seguridad jurídica, se encontró un coeficiente Rho de Spearman de 0,647 el mismo que indica la existencia de una relación alta y positiva entre estas variables, de donde se puede afirmar que, la formalización de predios está influenciada por los documentos que otorgan seguridad jurídica a los pobladores de los asentamientos

humanos participantes. Para los dirigentes de los asentamientos humanos del ámbito de estudio, el título de propiedad registrado les otorga más seguridad para considerarse propietario titular de un predio, seguido del título de dominio otorgado por COFOPRI mediante el saneamiento físico y legal de un predio, y, finalmente el certificado de posesión que pueden otorgar algunas municipalidades y directivas en los asentamientos humanos. Este resultado encuentra vinculación con el estudio de Díaz (2020) en la provincia de Coronel Portillo quien encontró una correlación alta entre la seguridad jurídica y el saneamiento físico-legal de los predios informales, quienes reconocen que el certificado de posesión no les otorga ninguna seguridad jurídica de ser dueños absolutos de su predio, considerando mayor seguridad el tener el título de propiedad, sin embargo, acota, que la mayoría de moradores con posesión informal en los asentamientos humanos de esa localidad sólo cuentan con una constancia o certificado de posesión expedida por las municipalidades o por la directiva del asentamiento, lo cual no les sirve para inscribir su propiedad en los registros públicos, pero sí para hacer una transferencia de compra y venta del predio a un precio por debajo de una tasación formal.

En las pruebas hipótesis, con la prueba de Spearman, para la hipótesis general se encontró un p-valor de 0,02 que al ser menor al valor de significancia de 0,05 indica la existencia de una relación significativa entre las variables formalización de predios urbanos con posesión informal y el Derecho de propiedad, por lo que se acepta la hipótesis alterna concluyendo que, existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024. Este resultado se refiere a que hay evidencia estadística suficiente para concluir que existe una asociación entre las variables, y esta asociación es improbable que haya ocurrido por azar. Infiriendo que, la formalización de la propiedad se incrementa con una mejor actuación de los operadores jurídicos, con una mejora de la economía y del nivel educativo de los pobladores, así como otorgando documentos que brinden una mayor seguridad jurídica de ser los propietarios plenos a los moradores.

De manera similar, con la prueba de la hipótesis específica 1, se encontró un p-valor de 0,012 que es menor al valor de significancia de 0,05 con lo que se tomó la decisión de aceptar la hipótesis que indica una relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y la gestión de los operadores jurídicos.

En el análisis de la relación entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y los aspectos socioeconómicos y educativos, se halló un p-valor de 0,042 que es menor al valor de significancia, aceptando la hipótesis específica 2 y se concluye que existe una relación significativa entre las variables estudiadas.

En la prueba de la hipótesis específica 3, se identificó un p-valor de 0,004 que siendo menor al valor de significancia de 0,05 nos lleva a aceptar la hipótesis específica 3 que planteaba: Existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y las garantías de seguridad jurídica en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

VI. CONCLUSIONES

- En esta investigación se determinó que existe una relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024. La formalización de la propiedad se incrementa con una mejor labor de los operadores jurídicos, con mejores ingresos económicos y de tener un mejor nivel educativo de los pobladores, además de contar con documentos que les otorguen una mayor seguridad jurídica de ser propietarios plenos de su predio a los moradores.
- Se identificó que existe una relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y la gestión de los operadores jurídicos en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024. Los encuestados encuentran una mejor acción de parte de los funcionarios municipales para iniciar la formalización, mientras que la labor de COFOPRI es para ellos la más efectiva para alcanzar el ansiado título de propiedad registrado.
- Se evaluó que existe una relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y los aspectos socioeconómicos y educativos que prevalecen en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024. Los directivos de los asentamientos humanos consideran que sus ingresos económicos y su precario nivel educativo les impiden formalizar el registro de su predio y conseguir el título de propiedad.
- Se estableció que existe una relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y las garantías de seguridad jurídica en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024. Los directivos consideran al título de propiedad como el documento que les otorga una mayor seguridad jurídica para considerarse propietario titular del inmueble que ocupan.

VII. RECOMENDACIONES

De acuerdo a las conclusiones establecidas en esta investigación, se hacen las siguientes sugerencias:

- Promover la cooperación entre instituciones para proporcionar asistencia legal en el saneamiento físico y legal de los pobladores que tengan posesión informal de predios, con el fin de prevenir el tráfico inmobiliario informal.
- Implementar políticas públicas de cultura jurídica dirigidas a los residentes de asentamientos humanos en situación de poseedores informales, destacando que los títulos de propiedad brindan seguridad jurídica, aumentan el valor del predio, facilitan el acceso al crédito y mejoran la calidad de vida de las familias.
- Unificar criterios en materia de formalización de la propiedad para reducir las brechas de informalidad y garantizar la seguridad jurídica de los predios urbanos en los distritos de Manantay, Callería y Yarinacocha, pertenecientes a la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo.
- Las municipalidades distritales deben propiciar mesas de trabajo para el diálogo y la prevención de conflictos sociales, explicando claramente las políticas de planificación urbana y de formalización de posesiones informales, y eliminando la duplicidad de funciones entre las instituciones públicas y privadas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acuña, F. (2023). *Impacto de la propiedad informal y el proceso de formalización en la asociación La Tierra Prometida, en la ciudad de Ica, 2023*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/130540>
- Aguila, G., y Capcha, E. (2006). *El ABC del Derecho Civil*. Editorial San Marcos. P.89. Lima.
- Aliaga, L. (2012). *La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú*. [Tesis, Pontificia Universidad Católica del Perú].
- Arias, M. (1998). *Exégesis, Tomo IV*, Gaceta Jurídica, pp. 307. Lima, Perú.
- Avendaño, J. y Avendaño, F. (1986). *Derechos reales*. Lima: PUCP Fondo Editorial
- Bernales, E. (2012). *La Constitución de 1993*. Editorial Moreno S.A. pág. 148. Lima.
- Bolas, A.J. (1993). *La documentación pública como factor de certeza y protección de los derechos subjetivos en el tráfico mercantil*. En: La seguridad jurídica y el tráfico mercantil. Civitas, p. 45. Madrid
- Campos, N. (2019). El sistema de titulación y formalización de las posesiones y propiedades informales en el Perú. *Revista USS*, 4, 1–7. <https://revistas.uss.edu.pe/index.php/EPT/article/view/1122/958>
- Carrasco, C. (2002). Las industrias líticas de Quillagua durante el período Formativo en el contexto del Norte Grande. *Estudios Atacameños* 22: 33-57.
- Castañeda, J.E. (1973). *Los Derechos Reales*. Talleres Gráficos P.L. Villanueva. Tomo I. Cuarta Edición. Pág. 111. Perú.
- Chaname, R. (2009). *Comentarios a la Constitución*. 5ta Edición. Jurista Editores. P.90. Lima.
- Chanampa, M.; Lorda, A. (2020). Asentamientos informales y regularización urbana. La producción de territorialidades en tensión. *Revista Bitácora Urbano Territorial [en línea]*. 2020, 30(1), 141-150. ISSN: 0124-7913. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74862087011>

- Chirinos, L. (2008). *Títulos de Propiedad en Pueblos Jóvenes. Política del Estado y movimiento de Pobladores. En La Investigación – Acción. Una Vieja dicotomía.* Centro Latinoamericano de Trabajo Social. P. 76. Lima.
- Contreras, Y., & Seguel, B. (2022). Territorio informal. Una nueva lectura del acceso a la vivienda y al suelo en Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 136(81), 113–136. <https://doi.org/10.4067/s0718-34022022000100113>
- Cruz, E. (2004). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo II, 2da edición, 2004,. Editorial Rodhas, Lima
- Cucat, Y., Heredia, F., & Collazos, M. (2020). Simplificación administrativa en la titulación de la posesión informal del pueblo joven Juan Pablo II en el distrito de Chiclayo. *Revista Universidad y Sociedad*, 12(6), 153–162.
- Decreto Supremo N° 017-2006-Vivienda Reglamento de los Títulos II Y III de la Ley N° 28667
- De Soto, H. (2000). *El misterio del capital. Por qué el capitalismo triunfa en el oeste y fracasa en el resto.* Basic Books, New York.
- Díaz, M. A. (2019). *El derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posiciones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017.* [Tesis Doctoral, UNHEVAL]. https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UNHE_e62963713719500abefe7157a07e7c7b
- Diez, L. (1983). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, tomo. I. Editorial Civitas S.A. p.114. Madrid.
- Espinoza, J. (2005). *El Código Civil*. Treceava Edición: Jurista Editores, p. 205. Lima-Perú
- Eudora consultoría (2020). *Plan de desarrollo de la ciudad de Pucallpa*. Estudio para la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo. https://eudora.vivienda.gob.pe/observatorio/PDU_MUNICIPALIDADES/PUCALLPA/PDU_PUCALLPA_CAPITULO_2.pdf
- Galán, L. (2022). *Gestión municipal y la formalización de posesiones informales en los hogares del Asentamiento Humano Pesquero Avanza, Pachacútec, Ventanilla,*

Callao, año 2021. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo].
<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/81903>

- García Toma, V. (2010). *Teoría del Estado y Derecho Constitucional*. Editorial Adrus SRL. Arequipa
- Gonzales, G. (2005). *La categoría jurídica de los Derechos Reales*. Jurista Editores, p.75. Lima.
- Gonzales, G.H. (2013). *Tratado de derechos reales*. Tomo II, 3ª ed. Jurista Editores. P.87. Lima.
- Gonzales, R., & Quispe, J. (2020). *Paradoja de la autonomía de la voluntad del Estado y sucesión testamentaria en Lima Sur 2019—2020*. Repositorio Institucional. <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/1034>
- Hasudungan, A., & Neilson, J. (2020). Procesos de apropiación de tierras para el desarrollo de palma aceitera a gran escala en Kalimantan Occidental, Indonesia. *Revista Nera.*, 23(51), 366–389. https://www.researchgate.net/publication/327764720_Processes_of_land_appropriation_for_large-scale_oil_palm_development_in_West_Kalimantan_Indonesia
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, L. (2014). *Metodología de la Investigación*. McGraw Hill, pp.81-85; México.
- Hernández, A. (1980). *La posesión*. Editorial Civitas, S.A. Primera Edición. Pág. 28 y 29. Madrid.
- Kullock, D. y Novick, A. (2010). *Debate sobre ciudad y territorio*, Centro de Investigación Hábitat y Municipios, pág. 12. Argentina.
- Landa, C. (2017). *Derechos fundamentales. Introducción al derecho urbanístico*. Lima: Fondo Editorial PUCP
- La Puente, M. (1999). Estudios sobre El Contrato de Compraventa, *Gaceta Jurídica*, pp. 23-24. Lima.
- León, D. (1926). *Las transformaciones del Derecho Público*, Segunda edición, Librería española y extranjera, p.97. Madrid.

- Ley N°29415-2009. Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana.
- Ley N°28687-2006. Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.
- López, E. (2006). *Iniciación al Derecho*. Editorial Grefol S.A. (p.34). Madrid España
- Mendoza, O. (2024). *Derecho de propiedad y el saneamiento físico legal de predios urbanos bajo posesión informal en la Municipalidad Provincial de San Román, 2022*. [Tesis de pregrado, Universidad Privada San Carlos, Puno]. http://repositorio.upsc.edu.pe/bitstream/handle/UPSC/688/Olinda_Maribel_MENDOZA_MAMANI.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Ministerio de Economía (2022). *Saneamiento Físico Legal (SFL)*. https://www.mef.gob.pe/contenidos/inv_publica/docs/capacitaciones/infografia/23_Infografia_Procedimiento_de_saneamiento_fisico_legal.pdf
- Mondragón, M. (2022). *Formalización de la posesión informal en predio estatal por Cofopri y derecho al acceso a vivienda del asentamiento humano Unión Quilmana, Cañete 2022*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/121933>
- Moreno, S. (2018). *Formalización de la propiedad informal urbana por el organismo de formalización de la propiedad informal (COFOPRI) en lotes de terreno en posesión de terceros en la región Ucayali*. [Tesis Doctoral, UNHEVAL]. https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UNHE_41d6327f46bac88b527982884ce96114/Description#tabnav
- Morin E. (1994). *Introducción al Pensamiento Complejo*. Gedisa, p.123. Barcelona
- Oliveras, J. (1992). Poder municipal y Urbanismo en el siglo XIX, *Ciudad y Territorio*, 94, Centro de Estudios para la Administración Local-Instituto Nacional de Administración Pública. pp. 79-92. Madrid.
- Ortiz, I. (2017). *Lo esencial del Derecho. Colección lo esencial del Derecho*. Lima: Fondo Editorial PUCP
- Palacio, G. (2004). *Manual de Derecho Civil*. Editorial Huallaga. P.91. Lima.

- Pérez, J. (1996). *Interpretación Histórica del Derecho*. Editado por Servicio Publicaciones Facultad Derecho. Universidad Complutense Madrid. Laxes, SL, Fotocomposición Ediciones. Pag. 303. España.
- Planiol, M. y Ripert, J. (1988). *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés-Tomo III*. Ed. Civitas. pp. 111. Madrid.
- Ramírez, E. (2007). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo II. Editorial Rodhas, p. 95. Lima. *Ibíd*, p.221.
- Ramírez, D. y Riofrio G. (2006). Formalización de la propiedad y Mejoramiento de barrios: bien legal, bien material. Observatorio Urbano – DESCO. Estudios Urbanos, N° 1. P.12-13. Lima – Perú.
- Savigny, F.C. (1903). *Sistema del Derecho Romano Actual*. Segunda Edición. Centro Editorial de Góngora. Tomo Sexto. Pág. 323. Madrid.
- SUNARP (2017). *Los beneficios de independizar tu inmueble*. <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/file.axd?file=/2017/16102017-1.pdf>
- Tellman, B., Eakin, H., Janssen, M. A., de Alba, F., & Turner, B. L. (2021). El papel de los emprendedores institucionales y las transacciones informales de suelo en la expansión urbana de la Ciudad de México. *Desarrollo mundial*, 140, 105374. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2020.105374>
- Torres, A. (2002). *Código Civil*: Idemsa. P.112. Lima. *Ibíd*, p.151.
- Triana, B.; Valencia, M.; Lozano, A. y Acosta, N. (2022). Peras con manzanas: comparación entre los objetivos constitucionales del acceso a la propiedad rural y la implementación de programas de formalización. *Estudios Socio-Jurídicos* [online]. vol.23, n.1, pp.35-69. Epub May 29, 2022. ISSN 0124-0579. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/sociojuridicos/a.9598>.
- ULADECH (2024). Reglamento de Integridad Científica en la Investigación. Versión 001. <https://www.uladech.edu.pe/wp-content/uploads/erpuniversity/downloads/transparencia-universitaria/estatuto-el-texto-unico-de-procedimientos-administrativos-tupa-el-plan-estrategico-institucional-reglamento-de-la-universidad-y-otras-normativas/reglamentos-de-la-universidad/reglamento-de-integridad-cientifica-en-la-investigacion-v001.pdf>.

- Vásquez, A. (2009). *Derechos Reales* Tomo II. San Marcos. P.88. Lima.
- Walras, L. (1940). *Estudios de Economía Social*, Segunda Sección; Vuotto, Mirta (compiladora) *Economía Social, Precisiones Conceptuales y Algunas Experiencias Históricas*: p.348. Buenos Aires
- Zapata, J. (2022). Formalización de la propiedad y nivel de vida de los ciudadanos de los asentamientos humanos de Callería, Ucayali 2021. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/84905>
- Zavaleta Carruitero, W. (2002). *Código Civil* .Tomo II. Rodhas. P.98. Lima.
- Zuenko, I., & Sonin, V. (2017). Legal Restrictions and Informal Land Use Practices of Chinese Farmers on the Russian Far East. *Law Enforcement Review*, 1(1), 57–65. [https://doi.org/10.24147/2542-1514.2017.1\(1\).57-65](https://doi.org/10.24147/2542-1514.2017.1(1).57-65)
- Zúñiga, N. (2018). El Catastro e Inmuebles informales en municipios. *Revista CIMEXUS*, XIII(2), 43–58.

ANEXOS

Anexo 01. Matriz de consistencia

Título: La formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

Formulación del problema	Objetivos	Hipótesis	Variables	Metodología
<p>Problema general: ¿Cuál es la relación entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024?</p> <p>Problemas específicos ¿Cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y la gestión de los operadores jurídicos en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024?</p>	<p>Objetivo general: Determinar cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.</p> <p>Objetivos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identificar cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y la gestión de los operadores jurídicos en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024. - Evaluar cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y los aspectos socioeconómicos y educativos que prevalecen en asentamientos humanos de la 	<p>Ha: Existe relación significativa entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.</p> <p>Ho: No existe relación entre la formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.</p>	<p>Variable 1: Formalización de predio urbanos con posesión informal</p> <p>Dimensiones: -Saneamiento físico legal</p> <p>Variable 2: El derecho de propiedad</p> <p>Dimensiones: -Gestión de los operadores jurídicos - Factores socio económicos y educativos</p>	<p>Tipo de investigación: Cuantitativo</p> <p>Nivel de investigación: Correlacional transeccional</p> <p>Diseño de investigación: No experimental descriptivo</p> <p>Población: Directivos de los asentamientos humanos con predios informales, no titulados de la ciudad de Pucallpa 2024</p>

<p>¿Cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y los aspectos socioeconómicos y educativos que prevalecen en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024?</p> <p>¿Cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y las garantías de seguridad jurídica en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024?</p>	<p>ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.</p> <p>- Establecer cómo se relacionan la formalización de predios urbanos con posesión informal y las garantías de seguridad jurídica en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.</p>		<p>- Garantías de seguridad jurídica</p>	<p>Muestra: Directivos de los asentamientos humanos con predios informales</p> <p>Técnica: La encuesta</p> <p>Instrumento: Cuestionario</p> <p>Análisis de datos: Análisis descriptivo en Excel Análisis inferencial en SPSS v24 Prueba de correlación</p>
--	--	--	--	--

Anexo 02. Instrumento de recolección de información

CUESTIONARIOS PARA OBSERVAR EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS CON POSESIÓN INFORMAL

CALIFICACIÓN:

5 = MUY DE ACUERDO; 4 = DE ACUERDO; 3 = INDIFERENTE;
2 = EN DESACUERDO; 1= TOTALMENTE EN DESACUERDO

COD	CUESTIONARIO DE OBSERVACION DERECHO DE PROPIEDAD	ESCALA				
		1	2	3	4	5
DERECHO DE PROPIEDAD						
DIMENSION: GESTIÓN DE LOS OPERADORES JURÍDICOS INDICADORES: -Cofopri -Sunarp - Municipalidad						
1	¿Cofopri contribuye a regularizar individual y colectivamente la posesión irregular de terrenos permitiendo sanear legalmente los predios urbanos?.					
2	¿La Sunarp a regularizar la posesión irregular de terrenos permitiendo a las personas tener un título de propiedad saneado legalmente?					
3	¿Municipalidad orienta a resolver situaciones de posesión irregular de terrenos permitiendo a las personas tener un título de propiedad saneado legalmente?					
DIMENSION: FACTORES SOCIOECONOMICOS Y NIVEL EDUCATIVO PREVALENTES INDICADOR: -Social -Económico -Nivel educativo						
4	Considera Ud. que su situación social incide para no regularizar su inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de propiedad saneado.					
5	Considera Ud. que su situación económica es un impedimento para formalizar la inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de dominio.					
6	Considera Ud. que su nivel educativo le permite tener un conocimiento jurídico incipiente para formalizar la inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de dominio saneado.					
DIMENSION: SEGURIDAD JURÍDICA INDICADORES: -Posesión - Propiedad -Dominio						
7	¿El documento de posesión (Documento de compra y venta, certificado de posesión) le da seguridad jurídica de ser propietario titular de su predio?					
8	¿El título de propiedad le da seguridad jurídica de ser propietario titular de su predio?					
9	¿El título de dominio le da seguridad jurídica de ser propietario titular absoluto de su predio?					

CALIFICACIÓN

3= Muy Alto 2= Medio 1= Bajo

N°	CUESTIONARIO DE OBSERVACIÓN FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS CON POSESION INFORMAL	ESCALA		
		1	2	3
	DIMENSION: FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INDICADOR: - Trafico inmobiliario informal -Litigio de Bienes e inmuebles -Sistema registral y saneamiento físico legal			
10	¿Cómo califica la gestión del ordenamiento territorial en el saneamiento físico legal de las posiciones informales regularizados por la Municipalidad provincial de Coronel Portillo?			
11	¿Cómo califica el porcentaje de los predios formalizados y calidad de vida de los pobladores con posiciones informales regularizados por la Municipalidad provincial de Coronel Portillo?			
12	¿Cómo califica la evidencia de conflictos legales por tráfico de terrenos en los AA. HH de los distritos de la Municipalidad provincial de Coronel Portillo?			

.....
INVESTIGADOR

Anexo 03. Validez del instrumento

Formato de Ficha de Validación (para ser llenado por el experto)

FICHA DE VALIDACIÓN								
TÍTULO: Cuestionario para observar el derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posesión informal								
	Variable: Derecho de la propiedad	Relevancia		Pertinencia		Claridad		Observaciones
		Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
	Dimensión 1: Gestión de los operadores jurídicos							
1	Cofopri contribuye a regularizar individual y colectivamente la posesión irregular de terrenos permitiendo sanear legalmente los predios urbanos	X		X		X		
2	La Sunarp ayuda a regularizar la posesión irregular de terrenos y permite a las personas tener un título de propiedad saneado legalmente	X		X		X		
3	La Municipalidad orienta a resolver situaciones de posesión irregular de terrenos permitiendo a las personas tener un título de propiedad saneado legalmente	X		X		X		
	Dimensión 2: Factores socioeconómicos y nivel educativo							
4	Su situación social incide para no regularizar su inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de propiedad saneado.	X		X		X		
5	Su situación económica es un impedimento para formalizar la inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de dominio.	X		X		X		
6	Su nivel educativo le permite tener un conocimiento jurídico incipiente para formalizar la inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de dominio saneado	X		X		X		
	Dimensión 3: Seguridad jurídica							
7	documento de posesión (Documento de compra y venta, certificado de posesión) le da seguridad jurídica de ser propietario titular de su predio	X		X		X		
8	El título de propiedad le da seguridad jurídica de ser propietario titular de su predio	X		X		X		
9	El título de dominio le da seguridad jurídica de ser propietario titular absoluto de su predio	X		X		X		

	Variable: Formalización de la propiedad	Relevancia		Pertinencia		Claridad		Observaciones
		Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
	Dimensión: Formalización de la propiedad							
1	¿Cómo califica la gestión del ordenamiento territorial en el saneamiento físico legal de las posiciones informales regularizados por la Municipalidad provincial de Coronel Portillo?	X		X		X		
2	¿Cómo califica el porcentaje de los predios formalizados y calidad de vida de los pobladores con posiciones informales regularizados por la Municipalidad provincial de Coronel Portillo?	X		X		X		
3	¿Cómo califica la evidencia de conflictos legales por tráfico de terrenos en los AA. HH de los distritos de la Municipalidad provincial de Coronel Portillo?	X		X		X		

Recomendaciones: ...El instrumento cumple, hay suficiencia de indicadores/items.....

Opinión de experto: Aplicable (X) Aplicable después de modificar () No aplicable ()

Nombres y Apellidos de experto: Dr. Gilberto Carrión Barco DNI: 00185689



DR. GILBERTO CARRIÓN BARCO

Formato de Ficha de Validación (para ser llenado por el experto)

FICHA DE VALIDACIÓN								
TÍTULO: Cuestionario para observar el derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posesión informal								
Variable: Derecho de la propiedad		Relevancia		Pertinencia		Claridad		Observaciones
Dimensión 1: Gestión de los operadores jurídicos		Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
1	Cofopri contribuye a regularizar individual y colectivamente la posesión irregular de terrenos permitiendo sanear legalmente los predios urbanos	X		X		X		
2	La Sunarp ayuda a regularizar la posesión irregular de terrenos y permite a las personas tener un título de propiedad saneado legalmente	X		X		X		
3	La Municipalidad orienta a resolver situaciones de posesión irregular de terrenos permitiendo a las personas tener un título de propiedad saneado legalmente	X		X		X		
Dimensión 2: Factores socioeconómicos y nivel educativo		Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
4	Su situación social incide para no regularizar su inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de propiedad saneado.	X		X		X		
5	Su situación económica es un impedimento para formalizar la inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de dominio.	X		X		X		
6	Su nivel educativo le permite tener un conocimiento jurídico incipiente para formalizar la inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de dominio saneado	X		X		X		
Dimensión 3: Seguridad jurídica		Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
7	documento de posesión (Documento de compra y venta, certificado de posesión) le da seguridad jurídica de ser propietario titular de su predio	X		X		X		
8	El título de propiedad le da seguridad jurídica de ser propietario titular de su predio	X		X		X		
9	El título de dominio le da seguridad jurídica de ser propietario titular absoluto de su predio	X		X		X		

Variable: Formalización de la propiedad		Relevancia		Pertinencia		Claridad		Observaciones
Dimensión: Formalización de la propiedad		Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
1	¿Cómo califica la gestión del ordenamiento territorial en el saneamiento físico legal de las posiciones informales regularizados por la Municipalidad provincial de Coronel Portillo?	X		X		X		
2	¿Cómo califica el porcentaje de los predios formalizados y calidad de vida de los pobladores con posiciones informales regularizados por la Municipalidad provincial de Coronel Portillo?	X		X		X		
3	¿Cómo califica la evidencia de conflictos legales por tráfico de terrenos en los AA. HH de los distritos de la Municipalidad provincial de Coronel Portillo?	X		X		X		

Recomendaciones: ...Existe suficiencia de indicadores.....

Opinión de experto: Aplicable (X) Aplicable después de modificar () No aplicable ()

Nombres y Apellidos de experto: Dr. Nelson Carlos Torres Balarezo DNI: 45332376



Formato de Ficha de Validación (para ser llenado por el experto)

FICHA DE VALIDACIÓN								
TÍTULO: Cuestionario para observar el derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posesión informal								
Variable: Derecho de la propiedad		Relevancia		Pertinencia		Claridad		Observaciones
Dimensión 1: Gestión de los operadores jurídicos		Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
1	Cofopri contribuye a regularizar individual y colectivamente la posesión irregular de terrenos permitiendo sanear legalmente los predios urbanos	X		X		X		
2	La Sunarp ayuda a regularizar la posesión irregular de terrenos y permite a las personas tener un título de propiedad saneado legalmente	X		X		X		
3	La Municipalidad orienta a resolver situaciones de posesión irregular de terrenos permitiendo a las personas tener un título de propiedad saneado legalmente	X		X		X		
Dimensión 2: Factores socioeconómicos y nivel educativo		Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
4	Su situación social incide para no regularizar su inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de propiedad saneado.	X		X		X		
5	Su situación económica es un impedimento para formalizar la inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de dominio.	X		X		X		
6	Su nivel educativo le permite tener un conocimiento jurídico incipiente para formalizar la inscripción de su predio en los registros públicos y obtener el título de dominio saneado	X		X		X		
Dimensión 3: Seguridad jurídica		Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
7	documento de posesión (Documento de compra y venta, certificado de posesión) le da seguridad jurídica de ser propietario titular de su predio	X		X		X		
8	El título de propiedad le da seguridad jurídica de ser propietario titular de su predio	X		X		X		
9	El título de dominio le da seguridad jurídica de ser propietario titular absoluto de su predio	X		X		X		

	Variable: Formalización de la propiedad	Relevancia		Pertinencia		Claridad		Observaciones
		Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
	Dimensión: Formalización de la propiedad							
1	¿Cómo califica la gestión del ordenamiento territorial en el saneamiento físico legal de las posiciones informales regularizados por la Municipalidad provincial de Coronel Portillo?	X		X		X		
2	¿Cómo califica el porcentaje de los predios formalizados y calidad de vida de los pobladores con posiciones informales regularizados por la Municipalidad provincial de Coronel Portillo?	X		X		X		
3	¿Cómo califica la evidencia de conflictos legales por tráfico de terrenos en los AA. HH de los distritos de la Municipalidad provincial de Coronel Portillo?	X		X		X		

Recomendaciones: ...Hay indicadores suficientes para aplicar.....

Opinión de experto: Aplicable (X) Aplicable después de modificar () No aplicable ()

Nombres y Apellidos de experto: Mg. Fernando Manuel Saavedra Sosa DNI: 75448564



Anexo 04. Confiabilidad del instrumento

DATOS CONFIABILIDAD - IGOR SANCHEZ.sav [Conjunto_de_datos2] - IBM SPSS Statistics Editor de datos

Archivo Editar Ver Datos Transformar Analizar Marketing directo Gráficos Utilidades Ventana Ayuda

	ITEM1	ITEM2	ITEM3	ITEM4	ITEM5	ITEM6	ITEM7	ITEM8	ITEM9	ITEM10	ITEM11	ITEM12	var
1	5,00	3,00	3,00	4,00	4,00	3,00	4,00	5,00	4,00	5,00	4,00	5,00	
2	1,00	2,00	3,00	3,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	1,00	2,00	3,00	
3	2,00	2,00	3,00	4,00	4,00	4,00	1,00	5,00	4,00	1,00	2,00	4,00	
4	1,00	3,00	3,00	4,00	3,00	5,00	5,00	5,00	1,00	1,00	4,00	3,00	
5	4,00	2,00	4,00	2,00	2,00	4,00	2,00	1,00	5,00	2,00	2,00	2,00	
6	5,00	5,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	5,00	2,00	2,00	3,00	3,00	
7	2,00	4,00	4,00	4,00	2,00	4,00	2,00	5,00	4,00	2,00	1,00	1,00	
8	5,00	5,00	5,00	3,00	3,00	1,00	5,00	5,00	5,00	2,00	1,00	3,00	
9	2,00	1,00	2,00	1,00	1,00	5,00	3,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	
10	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	4,00	5,00	2,00	1,00	2,00	1,00	
11													
12													
13													
14													
15													
16													
17													
18													
19													
20													
21													
22													
23													

Vista de datos Vista de variables

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N° de elementos
,740	12

La confiabilidad calculada del instrumento por Alfa de Cronbach con el programa estadístico SPSS V25 es de 0,74 que indica una buena confiabilidad.

Anexo 05. Consentimiento informado

PROTOCOLO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA ENTREVISTAS

(Ciencias Sociales)

Estimado Directivo:

Por medio del presente documento se le pide su apoyo en la realización de una investigación en Ciencias Sociales, conducido por **IGOR SÁNCHEZ MARSANO**, quien es investigador de la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote.

La investigación denominada:

La formalización de predios urbanos con posesión informal y el derecho de propiedad en asentamientos humanos de la ciudad de Pucallpa – Ucayali, 2024.

- Para lo cual se requiere que usted como representante de esta empresa, responda a un cuestionario de 15 preguntas sobre aspectos del financiamiento y rentabilidad de la misma.
- La entrevista durará aproximadamente 15 minutos y todo lo que usted diga será tratado de manera anónima.
- La información brindada será grabada (si fuera necesario) y utilizada para esta investigación.
- Su participación es totalmente voluntaria. Usted puede detener su participación en cualquier momento si se siente afectado; así como dejar de responder alguna interrogante que le incomode. Si tiene alguna pregunta sobre la investigación, puede hacerla en el momento que mejor le parezca.
- Si tiene alguna consulta sobre la investigación o quiere saber sobre los resultados obtenidos, puede comunicarse al siguiente correo electrónico: igorsanchez@gmail.com o al número 956196049.
- Complete la siguiente información en caso desee participar:

Nombre completo:	
Cargo en la Directiva	
Firma del participante:	
Firma del investigador:	
Fecha:	

Pucallpa, de abril del 2024

Anexo 06. Evidencias de aplicación

DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO Y NO PLAGIO

Mediante el presente documento denominado declaración de compromiso ético y no plagio el autor(a) del presente trabajo de investigación titulado: **LA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS CON POSESIÓN INFORMAL Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LA CIUDAD DE PUCALLPA – UCAYALI, 2024**, declaro conocer las consecuencias por la infracción de las normas del Reglamento de Investigación de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote y el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales – RENATI; que exigen veracidad y originalidad de todo trabajo de investigación, respeto a los derechos de autor y la propiedad intelectual. Asimismo, cumpro con precisar que éste trabajo forma parte de una línea de investigación dentro del cual se tiene como objeto de estudio las sentencias, se aplicó un diseño metodológico común, por lo tanto, es posible que tenga similitud en ese sentido y se explica, porque forma parte de dicha línea. También se declara que al examinar las sentencias se tuvo acceso a nombres, apellidos, datos que individualizan a los partícipes del proceso judicial, a cada uno se les asignó un código para preservar su identidad y proteger los derechos constitucionales, siendo el único aspecto inserto en las sentencias examinadas el resto de contenido es conforme a su fuente de origen. El análisis aplicado se hizo en ejercicio del derecho establecido en el artículo 139 inciso 20 de la Constitución Política del Estado. Finalmente se declara que: el presente trabajo es auténtico, siendo el resultado el producto de un trabajo personal acorde con la línea de investigación del cual se deriva, trabajado bajo los principios de la buena fe y respeto de los derechos de autor y propiedad intelectual, de modo que al utilizar las fuentes para su elaboración no hay copia, ni uso de ideas, apreciaciones, citas parafraseadas o citas textuales, etc. tomadas de cualquier fuente sean en versión física o digital, sin mencionar de forma clara y exacta su origen o autor, por el contrario, en todos los casos se ha incorporado la cita y referencias respectivas conforme orienta las normas APA, previsto en la Universidad. En conformidad del presente contenido y como su legítimo autor se firma el presente documento.

Ayacucho, 11 de Abril del 2024

Igor Sánchez Marsano
Código de estudiante: 1406061028
DNI N° 43302315