

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



**“EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS EN EL
DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, EN EL AÑO 2015”**

TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

TESISTA:

BACH.: Popilio Neme MEJÍA ALEY

ASESOR:

Mg. Marco ZEVALLOS ECHEGARAY

Lima – Perú

2017

A TODA MI FAMILIA CON
MUCHO CARIÑO.

EN ESPECIAL A MI MADRE
LEONILA ALEY VELASQUEZ Y
A MI PADRE FLORENTINO
MEJIA LUNA QUE DESDE EL
CIELO ME ILUMINA PARA
LOGRAR MIS METAS Y
OBJETIVOS TRAZADOS.

EN PRIMER LUGAR
AGRADECER A NUESTRO
CREADOR POR SER TAN
GENEROSO Y A TODAS
AQUELLAS PERSONAS QUE
HICIERON POSIBLE LA
CULMINACIÓN DE MI
FORMACIÓN PROFESIONAL.

ÍNDICE

DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
ÍNDICE	
RESUMEN	
ABSTRAC	
INTRODUCCIÓN	

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	01
1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	03
1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	03
1.2.1 PROBLEMA GENERAL	03
1.2.2 PROBLEMAS SECUNDARIOS	03
1.3 OBJETIVO GENERAL	03
1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	04
1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	04
1.5.1. TEÓRICA	04
1.5.2. SOCIAL	04
1.5.3. METODOLÓGICA	05
1.6 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN	05
1.7 VIABILIDAD O FACTIBILIDAD	06

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO	07
2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	07
2.1.1. A NIVEL NACIONAL	07
2.1.2. A NIVEL INTERNACIONAL	08
2.2 BASES TEÓRICAS	08
2.2.1. SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS	08
2.2.2. DERECHO PATRIMONIAL	12
2.2.3. DERECHO URBANÍSTICO	20
2.2.4. DERECHO A LA VIVIENDA	22
2.3 DEFINICIONES CONCEPTUALES	25
2.4. LAPROPIEDAD EN EL PERU	27
2.5. ENUMERACION LEGAL DE LOS INMUEBLES (DERECHOS VENEZOLANOS)	30
2.6 HIPÓTESIS	31
2.6.1. HIPÓTESIS GENERAL	31
2.6.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	31
2.7 VARIABLES	32
2.7.1 VARIABLE INDEPENDIENTE	32
2.7.2 VARIABLE DEPENDIENTE	32
2.8 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES	33

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	34
3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN	34

3.1.1 ENFOQUE	34
3.1.2 ALCANCE O NIVEL	35
3.1.3 DISEÑO	35
3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA	36
3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	37
3.3.1. PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS	37
3.3.2. PARA LA PRESENTACIÓN DEL INFORME	38
3.3.3. PARA EL ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS	38
CAPÍTULO IV	
RESULTADOS	39
4.1 PROCESAMIENTO DE DATOS	39
4.1.1. DISEÑO DEL TRABAJO OPERACIONAL	39
4.1.2. DISTRIBUCION DE FRECUENCIAS E HISTOGRAMAS POR VARIABLES DE LAS ENCUESTAS	41
4.2 CONTRASTACIÓN Y DE HIPÓTESIS	45
CAPÍTULO V	
DISCUSIÓN DE RESULTADOS	46
CONCLUSIONES	48
RECOMENDACIONES	49
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	50
ANEXOS	54
CUESTIONARIO DE ENCUESTA	55
MATRIZ DE CONSISTENCIA	57

RESUMEN

En la presente investigación, se tiene como problema general: ¿De qué manera se viene realizando el saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el Distrito de San Martín De Porres, en el año 2015?, y del mismo modo, se tiene el primero Problema Secundario: ¿Cómo se viene tramitando administrativamente los saneamientos físicos legales de predios?, el segundo Problema Secundario: ¿En qué medida se viene tramitando las habilitaciones urbanas de predios en litigio?

Se tiene que el Objetivo General es: Determinar la manera cómo se viene realizando el saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el Distrito de San Martín De Porres, en el año 2015; del mismo modo, se tiene los siguientes Objetivos Específicos: Establecer cómo se viene tramitando administrativamente los saneamientos físicos legales de predios, y Conocer en qué medida se viene tramitando las habilitaciones urbanas de predios en litigio.

Por último, se ha planteado la siguiente Hipótesis General: Hi El saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el Distrito de San Martín De Porres, en el año 2015 no se viene tramitando de manera eficiente ni oportuna; y también se tiene las siguientes Hipótesis Específicas: A) Hi El trámite administrativo de los saneamientos físicos legales de predios se viene dando de manera ineficaz; B) Hi Existe una cantidad regular de tramitaciones de habilitaciones urbanas de predios en litigio que no tienen solución oportuna.

PALABRAS CLAVE: Saneamiento, Predio, Habilitación, Urbana.

ABSTRAC

In this research, we have as a general problem: In what way has the legal physical rehabilitation of buildings, for its subsequent urban habilitation, been carried out in the District of San Martin De Porres, in the year 2015? The second secondary problem: How is the urban permit of the building in question being processed? How much has it been processed?

The General Objective is: To determine the way in which the legal physical rehabilitation of buildings is being carried out, for its later urban habilitation, in the District of San Martin De Porres, in the year 2015; Likewise, it has the following specific objectives: To establish how the legal physical reorganization of buildings has been administratively processed, and To know to what extent the urban permits of the estates in dispute have been processed.

Finally, the following General Hypothesis has been proposed: Hi The legal physical sanitation of buildings, for its subsequent urban habilitation, in the District of San Martin De Porres, in the year 2015 is not being processed in an efficient or timely manner; And also have the following Specific Hypotheses: A) Hi The administrative procedure of legal physical reorganization of land has been given inefficiently; B) Hi There is a regular amount of urban permit procedures for litigation that do not have a timely solution.

KEY WORDS: Sanitation, Building, Habilitation, Urban.

INTRODUCCIÓN

Actualmente tenemos que entre los derechos fundamentales de la persona humana reconocidos y establecidos por nuestra Carta Fundamental, es el derecho a la propiedad, esto es, a tener un lugar en el cual se pueda disponer de un bien inmueble, sea para vivienda, lugar de esparcimiento, negocio, centro comercial, conjunto de viviendas, bienes raíces, etc., siendo que, para ello, existen muchas maneras de obtenerlo.

Ante ello, en nuestro país, se tiene la figura del saneamiento físico legal de predios que, no es otra cosa que, tramitar la formalización e inscripción legal de un predio en los Registros Públicos, para luego, lograr la titulación formal conforme a ley de un predio.

Sin embargo, tenemos en la realidad que, sanear un predio (propiedad inmueble) es complicado para una habilitación urbana debido a varios factores esenciales. En primer término, se tiene que en nuestro país cuando una persona desea sanear un predio para habilitación urbana, advierte que dicho terreno se encuentra en litigio ante el Poder Judicial, sea en el área penal (por el delito de usurpación), o en el ámbito civil (prescripción adquisitiva de dominio, desalojo, etc.); luego, en segundo lugar, se tiene que el predio formalmente se encuentra en nombre de una persona que ha fallecido, y que sus herederos no se ponen de acuerdo en cuanto a la sucesión intestada, nadie quiere invertir en dicho proceso, o alguno de los hermanos no desea vender el mismo, situación que

obstaculiza la formalización legal del predio; en tercer lugar, se tiene que muchos predios que aparentemente se encuentran en estado de abandono, en muchas zonas de la Provincia de Lima Metropolitana, y de manera específica en el Distrito de San Martín De Porres, pertenecen al Estado, los mismos que se encuentran en proceso de expropiación; en cuarto lugar, vemos que la expansión urbana, es decir el crecimiento de la ocupación de lotes se han efectuado en zonas agrícolas, donde no se cuenta con el cambio de uso de zona agrícola a urbana, esto dificulta la ejecución de los servicios básicos ,como la instalación de luz agua, alcantarillado, pistas, veredas y otros , razón por la cual no se puede culminar con el trámite de la habilitación urbana mucho menos con la independización de los lotes para su posterior inscripción ante los registros públicos.

De la información obtenida tenemos que la Municipalidad Metropolitana de Lima ha realizado el reajuste integral de la zonificación de los usos de suelos de Lima Metropolitana para el Distrito de San Martín de Porres aprobada mediante Ordenanza N° 1015- MML de fecha 14 de Mayo del año 2007 , es así que desde esta fecha hasta la actualidad no se ha realizado la actualización del cambio de uso por parte de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, entidad competente de proponer el cambio de uso en su jurisdicción , y el Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima , departamento responsable de efectuar y regular el plan de desarrollo urbano previa evaluación y modificación que crea necesaria en toda la provincia de Lima.

De lo dicho anteriormente, se tiene que estas dificultades y limitaciones no permiten el saneamiento físico legal de predios, y su posterior habilitación urbana, situación que desfavorece y no permite que muchas familias logren su tan esperado anhelo de tener una vivienda, un lugar donde puedan construir sus hogares; situación por lo cual se ha realizado la presente investigación científica, habiendo proporcionado propuestas de solución al mismo.

Esperando que la presente investigación cumpla con las exigencias y expectativas del jurado calificador, y sea un incentivo para las futuras promociones de la Escuela **Profesionales** de Derecho de nuestra Universidad, así como de otras Facultades del país,

El Graduando.

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Actualmente tenemos que entre los derechos fundamentales de la persona humana reconocidos y establecidos por nuestra Carta Fundamental, es el derecho a la propiedad, esto es, a tener un lugar en el cual se pueda disponer de un bien inmueble, sea para vivienda, lugar de esparcimiento, negocio, centro comercial, conjunto de viviendas, bienes raíces, etc., siendo que, para ello, existen muchas maneras de obtenerlo.

Ante ello, en nuestro país, se tiene la figura del saneamiento físico legal de predios que, no es otra cosa que, tramitar la formalización e inscripción legal de un predio en los Registros Públicos, para luego, lograr la titulación formal conforme a ley de un predio.

Sin embargo, tenemos en la realidad que, sanear un predio (propiedad inmueble) es complicado para una habilitación urbana debido a varios factores esenciales. En primer término, se tiene que en nuestro país cuando una persona desea sanear un predio para habilitación urbana, advierte que dicho terreno se encuentra en litigio ante el Poder Judicial, sea en el área penal (por el delito de usurpación), o en el ámbito civil (prescripción adquisitiva de dominio, desalojo, etc.); luego, en segundo lugar, se tiene que el predio formalmente se encuentra en nombre de una persona que ha fallecido, y que sus herederos no se ponen de acuerdo en cuanto a la sucesión intestada, nadie quiere invertir en dicho proceso, o alguno de los hermanos no desea vender el mismo, situación que obstaculiza la formalización legal

del predio; en tercer lugar, se tiene que muchos predios que aparentemente se encuentran en estado de abandono, en muchas zonas de la Provincia de Lima Metropolitana, y de manera específica en el Distrito de San Martín De Porres, pertenecen al Estado, los mismos que se encuentran en proceso de expropiación; en cuarto lugar, vemos que la expansión urbana, es decir el crecimiento de la ocupación de lotes se han efectuado en zonas agrícolas, donde no se cuenta con el cambio de uso de zona agrícola a urbana, esto dificulta la ejecución de los servicios básicos ,como la instalación de luz agua, alcantarillado, pistas, veredas y otros , razón por la cual no se puede culminar con el trámite de la habilitación urbana mucho menos con la independización de los lotes para su posterior inscripción ante los registros públicos.

De la información obtenida tenemos que la Municipalidad Metropolitana de Lima ha realizado el reajuste integral de la zonificación de los usos de suelos de Lima Metropolitana para el Distrito de San Martín de Porres aprobada mediante Ordenanza N° 1015- MML de fecha 14 de Mayo del año 2007, es así que desde esta fecha hasta la actualidad no se ha realizado la actualización del cambio de uso por parte de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, entidad competente de proponer el cambio de uso en su jurisdicción, y el Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, departamento responsable de efectuar y regular el plan de desarrollo urbano previa evaluación y modificación que crea necesaria en toda la provincia de Lima.

De lo dicho anteriormente, se tiene que estas dificultades y limitaciones no permiten el saneamiento físico legal de predios, y su posterior habilitación urbana, situación que desfavorece y no permite que muchas familias logren su tan esperado anhelo de tener una vivienda, un lugar donde puedan construir sus hogares; situación por lo cual se ha realizado la presente investigación científica, habiendo proporcionado propuestas de solución al mismo.

1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1 Problema General:

¿De qué manera se viene realizando el saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el Distrito de San Martín De Porres, durante el año 2015?

1.2.2 Problemas Secundarios:

a) ¿Cómo se viene tramitando administrativamente los saneamientos físicos legales de predios?

b) ¿En qué medida se viene tramitando las habilitaciones urbanas de predios en litigio?

1.3 OBJETIVO GENERAL

Determinar la manera cómo se viene realizando el saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el Distrito de San Martín De Porres, en el año 2015.

1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- A.** Establecer cómo se viene tramitando administrativamente los saneamientos físicos legales de predios.
- B.** Conocer en qué medida se viene tramitando las habilitaciones urbanas de predios en litigio.

1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.5.1. TEÓRICA:

Se tiene que la investigación es importante Doctrinariamente en materia Civil, además especificando al mejor derecho de propiedad, y el saneamiento legal de un predio para fines de habilitación urbana. En lo expuesto se analizó con conceptos Legales; para así conformar un aporte en el ámbito del ejercicio de un legítimo derecho civil y político, así como de las garantías legales del acceso a la propiedad. Específicamente, se obtuvo resultados en los principios señalados en base a su delimitación, que informen, el quehacer del ámbito institucional, acerca de la función que desempeña los funcionarios de Justicia, en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio.

1.5.2. SOCIAL:

El aspecto, debe de tener en claro, que todo conflicto intersubjetivo –es de otro modo el desentendimiento de los intereses-, las partes plasman su postura que les beneficiara a cada uno; sino, que las enmiendas teóricas

Plasman ideas dirigidas a la sociedad y de ese modo otorga protección de la propiedad predial.

1.5.3. METODOLÓGICA:

Adentrándonos al aspecto del Propósito del trabajo, fue desarrollar un estudio teórico-empírico vincular el saneamiento físico legal, para su posterior habilitación urbana, elaborar más segura la viabilización de las habilitaciones urbanas.

1.6 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

- Acceso limitado a expedientes técnicos administrativos de saneamiento técnico legal de predios, en las Municipalidades Distritales de las Provincias de Lima, resultando muy escasos e inaccesibles.
- Deficientes recursos que no permitieron al investigador ampliar la circunscripción de la presente investigación, sea en el ámbito práctico, dogmático y jurisprudencial.
- Escasa bibliografía referente al tema de habilitaciones urbanas, sobre saneamiento de predios, sobre derecho de propiedad, sobre derecho civil patrimonial, y sobre todo, de derecho urbanístico.

1.7 VIABILIDAD O FACTIBILIDAD

La Investigación cumple las, estipulaciones que ratifican el desempeño de los fines Trazados. Sus elementos que lo conforman que abarcan el entorno propio al saneamiento legal a los predios, que trata de consolidar una posterior habilitación urbana.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Se ha ubicado las siguientes tesis relacionadas a la temática de la presente investigación:

2.1.1. A NIVEL NACIONAL

- **ALIAGA BLANCO, Luis Eduardo.-**

Tesis: “La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú”. Sustentado en la Facultad de Derecho, Escuela Profesional de Derecho, de la Pontificia Universidad Católica del Perú, ciudad de Lima, julio de 2012; cuyas conclusiones son las siguientes:

1. Se ha concluido que el Registro de Predios abarca hacia los derechos de propiedad a través del impedimento ocasionado por la publicidad registral quien otorga, y produce seguridad jurídica (predictibilidad), hacia los derechos enmarcados, materia de estudio.

2. La recolección de Datos, enlaza la formulación de la hipótesis, y obtener los resultados pretendidos y de ese modo habrá una progresiva desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios.

2.1.2. A NIVEL INTERNACIONAL

- ESQUIVEL OPORTO, Carlos Adolfo.- Tesis: “Cofopri ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas”, Maestría en Gobierno y Asuntos Públicos, de la conocida Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales – Sede México (FLACSO), México D.F., octubre 2010, cuyas conclusiones son las siguientes:

CONCLUSIONES ACERCA A LA TESIS:

a) La estructura plasmada por la comisión no produce a aminorar la pobreza, y de ese modo ayudar al bienestar de la sociedad como objetivo de política aplicado. El cálculo no consiguió la formalización y que implementó del cual no obtuvo consecuencia, se debe aceptar todos aquellos datos que provengan de la encuesta en línea, como un modo de recabar Datos y se realizó el año dos mil y el programa empezó a ejecutarse en el año mil novecientos noventa y seis.

2.2 BASES TEÓRICAS

2.2.1. SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS

Afirmo que, -prosigue el autor- con la figura del saneamiento se busca perfilar el derecho común en relación que exista la inscripción en el registro. Entonces, se puede decir que la finalidad última del

Saneamiento de predios es la inscripción de los derechos en los registros públicos.¹

Ahora bien, será complicado el proceso de saneamiento de un predio construido y que no conste documento que acredite ser propietario, dentro del cual se contraponen uno al otro.²

Por ejemplo, se tiene en muchos casos concretos el propietario de un predio no puede acceder a la inscripción en los Registros Públicos porque su terreno no cuenta con la “habilitación urbana”. En este caso será de aplicación la ley 29090, Ley de regularización de habilitaciones urbanas, idónea para dichas situaciones.

Casos similares en otra situación pueden ser aquellos en que el propietario no cuenta con documentación que sustente la propiedad del inmueble a pesar de que vive muchos años en el predio. En dicho caso, el interesado podría a través de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, ya sea en la vía judicial o notarial, adquirir la propiedad formal del bien siempre que logre acreditar que se encuentra en posesión del inmueble por diez años de manera pública, pacífica, continua y comportándose como dueño.

Ahora también puede darse el caso de inmuebles que se encuentran inscritos en los Registros Públicos, solo como terrenos, pero en la realidad existen construcciones e incluso edificios sobre ellas.³

¹ Ibídem.

² Ibídem.

³ Ibídem.

Existen parámetros a seguir ya establecidos:

- a) El procedimiento para la regularización de edificaciones.
- b) El procedimiento de declaratoria de fábrica.
- c) El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.⁴

La postura en la presente investigación estará direccionada a la primera clasificación, es decir, el procedimiento para la regularización de edificaciones. El cual constituye la presencia real de un terreno y una edificación (aspecto material); y pretende formalizar el derecho de propiedad que existe y de ese modo ser calificado para la inscripción en el registro correspondiente.

Saneamientos de Procedimientos:

- 1) **En cuanto a Saneamiento de departamentos en edificios.**

Se entiende que al empezar el saneamiento de edificios en departamentos, se solicita el cumplimiento a todos los propietarios⁵

- 2) **En cuanto a Saneamiento de quintas, casas en copropiedad y otras unidades inmobiliarias.**

En el caso; que el terreno no esté registrado se deberá introducir una declaración notarial que acredite el título del

⁴ *Ibíd.*

⁵ *Ibíd.*

otorgante, además del Formulario Registral. Una vez acreditada la posesión el registrador procederá a inscribir la totalidad del Terreno, distinguiendo entre el área de propiedad común y el área de bienes de propiedad exclusiva.⁶

3) En cuanto a Saneamiento de construcciones de propiedad exclusiva.

En ese sentido, si el terreno está registrado, cualquier propietario o poseedor pleno tiene que ofrecer el Formulario Registral conjuntamente con formalidades que estipulen.

Ahora, si la propiedad no está registrado, debe adjuntarse el Formulario Registral, además la declaración notarial que pruebe ser el titular de la propiedad.⁷

¿Entonces, por qué sería recomendable contar con la asesoría de un abogado inmobiliario para el saneamiento físico legal de predios materia sub examine?

Tener en cuenta, que lo recomendable es acceder a un abogado especialista en la Materia del derecho inmobiliario, quien realizara el saneamiento correspondiente, y como consecuencia tendrá un adecuado asesoramiento que despejará las dudas al respecto.

⁶ Ibídem.

⁷ Ibídem.

El saneamiento físico legal de predios son aquellos métodos complejos, que existe en el ámbito Jurídico, que entre las cuales tienen que coincidir con las medidas presentadas, por lo que está registrado, si coinciden con las medidas, según coordenada del sistema grafico WGS 84.

Vemos que la perspectiva, del especialista en Derecho Inmobiliario, no solo ellos tiene la capacidad de explicar dudas sobre la materia objeto de Investigación, de lo contrario juristas que ven el día a día el proceso.⁸ De esa forma incluimos a los conocedores en Derecho Urbanístico.

2.2.2. DERECHO PATRIMONIAL

Derechos Reales.

Como parte del Derecho Civil, abarca la unión entre el Bien Inmueble y el propietario, desde el punto patrimonial, de modo que el individuo obtendrá provecho de la cosa, sin la participación de terceros.⁹

El derecho real, abarca en la totalidad, que el propietario, tiene la facultad de conseguir beneficio a base del Bien.

Las Principales Teorías Sobre la Ubicación del Derecho de Cosas (reales) conciben:¹⁰

⁸ *Ibídem.*

⁹ MUSTO, Néstor Jorge, *Derechos Reales*, Editorial Astrea, Buenos Aires, tomo I, 2000, p. 16.

¹⁰ *Ibídem.*

La teoría clásica o dualista.-

Sostiene la principal desigualdad en derechos personales y los reales el autor DEMOLOMBE, señala la complejidad, en brindar una concepción jurídico de derecho real sin oponerlo al derecho personal, siempre dentro del ámbito conceptual del civil.

La teoría monista.-

Expresa que los derechos patrimoniales son personales o creditorios y que la concepción de DEMOLOMBE, Da a conocer, que el derecho real se da la parte lucrativa, en el derecho personal desde el ámbito jurídico.

La teoría personalista u obligacionista.-

Está liderada por el jurista PLANIOL y complementada, también en el filósofo KANT, en el año 1797¹¹, quien refutó; dos teorías (dualista y monista) señalando que el nexo jurídico, es sólo entre seres y no entre un hombre y objeto. SAVIGNY y FREITAS¹², quienes fueron los iniciadores de esta teoría, sin embargo se debe tener presente que fue el jurista PLANIOL quien desarrolló con mayor claridad y profundidad la detracción a la teoría dualista dirigido por el citado autor DEMOLOMBE.

La tesis unitaria realista.-

La misma, tiene como objetivo el noción de obligación (concepto civil), formando todos los derechos personales dirigidos a los derechos reales. En esa lógica, SALEILLES es el autor que señala que el objetivo de la obligación

¹¹ Ibídem.

¹² Ibídem.

otorga en dominar al componente prestación sobre el elemento personal, otorga sustento, para cumplir los derechos crediticios, el vínculo entre patrimonios, y quedaría demostrado en el proloquio donde "el patrimonio es la prenda común de los acreedores".¹³

La teoría de la institución.- "La institucionalidad no es exhibida como escalas porque. Las instituciones continúan a base de procesos como la humanidad, que muestra diferentes matices con respecto a ellos."¹⁴

La tesis ecléctica.- La misma pretende afirmar, que busca recabar toda información necesaria, desde sus inicios y dando a conocer el conocimiento en una persona".

La teoría que acepta la existencia de un sujeto pasivo.- Quien cree el vínculo del sujeto pasivo (concepto civil y no penal) señalando derechos que poseen del objeto de una cosa ajena, con el propietario (de la misma), desplazando el indeterminismo del sujeto pasivo (concepto civil) en los derechos reales.

El autor GIOGIANNI en su concepción clasificó en la siguiente: derechos de obligación, derechos de goce y derechos de garantía, según sus estudios formulados.¹⁵

¹³ MUSTO, Néstor Jorge, *Derechos Reales*, Editorial Astrea, Buenos Aires, tomo I, 2000, p. 16.

¹⁴ Idem, p. 18.

¹⁵ Ibídem.

Se verifica que la normativa, tiene sus inicios en la legislación francesa y la doctrina de SAVIGNY, recaba opiniones sobre la voluntad individual que ejerce el derecho objetivo; el derecho objetivo es el ente matriz y la voluntad es el movimiento.¹⁶

Naturaleza y Características.

El autorizado en el derecho real (derecho civil) adquiere la potestad de encabezar la manifestación de voluntad de forma negativa o positiva y su situación jurídica será siempre permanente, en cuanto los bienes son perennes en el periodo, pese a la inacción de su titular, mientras que en el ámbito del derecho personal evoluciona con el ejercicio, por lo cual tiene a cambiar con el transcurso del ciclo.

El derecho real por esencia posee del denominado ius preferendi, tiene a influir con relación a otro conocido derecho que en base a la misma cosa (bien) se constituya con posterioridad.¹⁷ (Derecho preferencial).

Derechos Reales de Dominio.

El derecho real –correspondiente al derecho privado- es la función de la persona sobre el bien, específicamente para disponer, a su mejor criterio, dentro del cual, se enmarca el Derecho.¹⁸ En el ámbito privado, se centra en conceder al ser la ocasión de intentar que los medios económicos se

¹⁶ Ibidem.

¹⁷ Ibidem.

¹⁸ CLARO SOLAR, Luis, *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado*, Editorial Jurídica de Chile, Volumen III, Tomo VI, p. 325.

Adaptaran a su propio carácter natural de sí mismo”¹⁹. Según VITTORIO SCIALOJA, el dominio en el derecho real A razón de la cosa, hacia la persona, y está sujeta a la voluntad, y el entorno que tendrá límites.”²⁰

Se tiene que en nuestra normativa se producen diversas discusiones sobre el origen y por ende señala el profesor ARTURO Valencia Zea, “Las cosas, además de su corporeidad y de su apropiación, cumplen con los requerimientos de manera individual²¹; entretanto los bienes, son para disponer, a decisión del propietario”²².

Ahora a explicar, los bienes son cosas pero a excepción no todos se enmarcan sobre ello; por ejemplo: el aire, y el sol tiene otra división, porque nadie podrá ser propietario de lo mencionado; en el párrafo.

DERECHOS PERSONALES:

Están inmersos en el Derecho Moral de una persona, existe una línea, donde se tiene que plasmar, de manera interna. (MARIA Ramírez, 1996, 304).

¹⁹ Domenico Barbero y Giorgianni.- *Derecho Civil*, Italia, p. 217.

²⁰ Idem, p. 218.

²¹ VALENCIA ZEA, Arturo, *Derecho Civil*, Editorial Temis S. A., Bogotá, novena edición, tomo II, 1990, p. 11.

²² CLARO SOLAR, Luis, idem., p. 7.

DERECHO REALES:

Modos de Adquirir.

En doctrina se dice que “Formas de adquirir los derechos reales, circunstancias que derivaran efectos ante la obtención de estas. “Abarca en totalidad, sobre quien es el titular del Bien.”²³

Estas circunstancias podrían ser de la siguiente característica: sencillas, (como el aluvión, ribereña en propietario de lo sedimentado o del cauce seco), consecuentemente (debe poseer la capacidad de adquirirla, de una cosa -bien- sin propietario y, la entrega que realiza quien pretende vender el objeto que se desea comprar)²⁴.

Se verifica que el derecho de propiedad pasa o es transferido a otro propietario es *consecuente o secuencial*; por lo tanto no persiste, sino transmitir el derecho de propiedad.”²⁵

Las transmisiones –en el ámbito civil- quedan a decisión del propietario. “El Bien Inmueble puede otorgarse fuera del conocimiento *sobre la propiedad materia que pretenda vender.*”²⁶

²³ FLÓREZ RONCANCIO, Jesús David, *Derecho Civil Bienes*, Editorial Temis S. A., Bogotá, 2012, p. 89.

²⁴ ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil*, Librería Bosch S.A., Barcelona, 9ª Edición, Tomo III, 2002, pp. 123, 124.

²⁵ Idem, p. 191.

²⁶ Idem.

- Universales y particulares, de acuerdo recae todo un patrimonio o ciertas particularidades de él o en el derecho o varios singularmente considerados.
- Lucrativo y sin monto sobre el bien;
- Mortis causa o inter vivos.

La Ocupación.

En doctrina se dice que “Es habitar en una propiedad, sin ningún basamento legal, que respalde, a quien esté en ese momento, y con ánimo posterior de ser el titular del Bien.”²⁷ Serán utilizadas sobre bienes sin propietarios.

La Accesión.

Del mismo modo, se tiene que es un modo de adquirir el dominio como consecuencia, de estar habitando en la propiedad, en relación a lo principal.²⁸

La Tradición.

La misma consiste, la transmisión del bien, sin realizar un pago alguno al respecto, por costumbre, se desprende que será entregado a quien solicite el bien, con la sola finalidad de subsistir, ante la necesidad de no tener donde habitar.

Es de tradición otorgar bienes, en lo normalmente utilizados en localidades, donde se requiere de un lugar donde habitar y se tendría que aplicar la normativa en estos casos.

²⁷ Albaladejo, idem, p. 303.

²⁸ Ibídem.

Se tiene que “La doctrina se conforma a través del acto de obligación y el acto de disposición; el primer apartado tiene como origen el contrato o negocio causal y el siguiente podrá alcanzar a adquirir –según el derecho positivo se establece y cuyo enfoque se dirige a la transferencia de bien”.²⁹

Requisitos:

- a) que sea realizada de manera voluntariamente por el propietario o quien esté en su representación;
- b) que tenga la capacidad de enajenar y la capacidad para adquisición;
- c) que la cesión se haga del título para transferir el dominio.
- d) Que se verifiquen las solemnidades señaladas de lo cual persiste la tradición.

Pese a que nuestro código civil de 1984 se refiere a la capacidad (686), no siempre es necesaria aquella condición del *accipiens*, puesto que la tradición no es un contrato, sino la secuencia del cumplimiento del presente contrato que exista en ese momento, por lo que bien puede hacerlo un incapaz.³⁰

²⁹ MUSTO, Néstor Jorge, *Derechos reales*, Editorial Astrea, Buenos Aires, Tomo I, 2000, p. 359.

³⁰ LARREA HORLGUÍN, Juan, *Derecho Civil del Ecuador*, Corporación de Estudios y Publicaciones, Primera edición, tomo VII, 1987, p. 261.

2.2.3. DERECHO URBANÍSTICO

El especialista mexicano MARTÍNEZ GIL explica que el nacimiento del derecho urbanístico es nuevo y resiente; sin embargo, ello no significa que ante estas cuestiones urbanas fueron marginadas en el ámbito jurídico.³¹

Pero desde que se fundó la colonia se dictaron disposiciones dirigidas al crecimiento de la ciudad de México y de las ciudades del interior: Alfonso GARCÍA hizo el primer trazo de la capital virreinal en 1522. En las localidades de ese entonces era habitual, lo agropecuario, comercial e industrial de la tierra urbana donde hubo la existencia de severas reglamentaciones que emitían los ayuntamientos emitidas por las autoridades centrales.

Incluso, se tiene que, por mandato real se delimitaban los centros de población y la jerarquía, que en ese entonces existían.³²

El enfoque horizontal que enmarca el problema de encontrar las definiciones del derecho urbanístico (agrupamientos de disposiciones dispersas en otras disciplinas), hace posible que en todo momento se localicen normas abundantes sobre los temas urbanos más sobresalientes (abundancia de doctrina). Lo que no es posible determinar con toda certeza el momento de la

³¹ MARTÍNEZ GIL, José Pablo.- “El Derecho Urbanístico”, en: LÓPEZ GONZÁLEZ, Silvia Patricia y FERNÁNDEZ RUIZ, Jorge.- *Derecho Urbanístico*, Programa Universitario de Estudios Sobre la Ciudad, Coordinación de Humanidades, Universidad Nacional Autónoma de México, México D.F., p. 33.

³² *Ibídem.*

aparición del derecho urbanístico, es así que podemos sostener que éste aparece cuando se dan jalones en el largo proceso de dar normativa sistemática a asuntos urbanos básicos y en consonancia con un propósito común. La contaminación ambiental, la planeación de las ciudades, los asentamientos humanos, la planificación familiar, la vivienda y la administración pública urbana, son los asuntos básicos y el propósito compartido es la ordenación, racionalización y desarrollo de la ciudad bajo la dirección e impulso del Estado en estos temas.³³

A decir de **CARCELLER FERNÁNDEZ**, el derecho urbanístico, es un conjunto de normas jurídica que, por sí mismas o a través del planteamiento que regulan, establecen el régimen urbanístico de la propiedad del suelo y la ordenación urbana y regulan la actividad administrativa encaminada al uso del suelo, la urbanización y la edificación.³⁴ Téngase en cuenta la concepción genérica y amplia de la concepción del autor.

A decir de **RUIZ MASSIEU**, el derecho urbanístico es el conjunto sistemático de normas, instituciones y principios relativos a la racionalización, ordenación y conducción de la ciudad y a la solución de sus problemas.³⁵ Téngase en cuenta la concepción práctica del mencionado autor.

³³ RUIZ MASSIEU, José Francisco.- *Introducción al derecho mexicano, derecho urbanístico*, primera edición, México, UNAM, 1981, p. 21.

³⁴ CARCELLER FERNÁNDEZ, Antonio, *Introducción al derecho urbanístico*, Madrid, España, Tecnos, S.A., 1997, p. 17.

³⁵ RUIZ MASSIEU, J., *Op. cit.*, pp. 16-17.

El autor **MARTÍNEZ GIL** manifiesta que el derecho urbanístico es: el conjunto de normas jurídicas, cuyo objeto es regular las conductas de los seres humanos que inciden con el funcionamiento de las ciudades, para la adecuada organización de su territorio y la correcta operación de los servicios públicos, con la finalidad de otorgar a sus moradores el hábitat requerido por la dignidad de la humanidad.³⁶ Resáltese la concepción social del derecho urbanístico.

2.2.4. DERECHO A LA VIVIENDA

En un interesante estudio realizado por **SMART, JIMÉNEZ,** y **CORREA**³⁷, sostienen que el derecho a la vivienda adecuada constituye un derecho social fundamental dentro del ordenamiento jurídico internacional. Como tal, se encuentra reconocido en numerosos tratados y convenciones internacionales de derechos humanos entre los que se destacan aspectos:

(I) la Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH) que en el artículo veinticinco, numeral uno.

(II) la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (DADDH) en su artículo XI.

³⁶ MARTÍNEZ GIL, J., Op. Cit., p. 35.

³⁷ SMART, Sebastián JIMÉNEZ, Ezequiel y CORREA Correa.- *Derecho a una Vivienda Digna en Latinoamérica. Análisis Normativo y Jurisprudencial*, Fondo Editorial Techo, Lima, 2015, p. 10.

(III) el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), establecido en su artículo once.³⁸

(IV) la Convención Americana sobre Derechos Humanos (CIDH) en su artículo veintiséis.

(V) El Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales “Protocolo de San Salvador”, en su artículo once.

(VI) la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, en su artículo cinco.

(VII) la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, en su artículo catorce.

(VIII) la Convención sobre los Derechos del Niño, en su artículo veintisiete.³⁹

(IX) la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, en su artículo veintiocho.

(X) la Convención sobre el Estatuto de los Refugiados, en su artículo veintiuno.

³⁸ *Ibíd.*

³⁹ *Ibíd.*

(XI) la Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares, en su artículo cuarenta y tres.⁴⁰

Cabe destacar la importancia otorgada por la mayoría de estos tratados a las obligaciones de los Estados Partes para velar por el efectivo cumplimiento de este derecho (Derechos fundamentales). Se trata de un tema esencial y de esa manera lo trata el informe. El reconocimiento constitucional, la regulación dada por leyes, decretos y resoluciones y la creación de organismos y el nombramiento de autoridades encargadas del correcto cumplimiento de las mismas en los diferentes países analizados, son un indicio del nivel de compromiso que cada país presenta respecto del derecho a la vivienda adecuada.⁴¹

Vale decir que debemos interpretar el derecho a la vivienda en concordancia con elementos como la seguridad, la iluminación, la ventilación y la infraestructura, entre otros. Mayor relevancia toma aún el derecho a la vivienda adecuada, pues en cuanto derecho humano universal y en virtud de los principios de universalidad e indivisibilidad de todos los derechos humanos, éste no debe ser considerado aisladamente, sino que su interpretación y aplicación debe resultar congruente con el respeto, garantía y satisfacción de otros derechos humanos⁴².

⁴⁰ *Ibíd.*, pp. 10-11.

⁴¹ *Ibíd.*, p. 11.

⁴² *Ibíd.*, p. 12.

Ante ello, resulta importante entonces definir qué aspectos debemos considerar para determinar si una vivienda es “adecuada”, según las disposiciones internacionales y, desde allí, darle contenido concreto a las obligaciones de los Estados Partes. Sólo así podremos analizar coherentemente las políticas de vivienda aplicadas por los diferentes países latinoamericanos tendientes a garantizar El derecho a una vivienda adecuada y determinar si las mismas se ajustan a los tratados internacionales ratificados por cada uno de ellos.⁴³

2.3 DEFINICIONES CONCEPTUALES

A. Saneamiento Físico Legal.-

Es aquel procedimiento por el cual los propietarios regulan de acuerdo al derecho de propiedad u otros derechos reales, tienen la única finalidad de estar aptos para su inscripción.

B. Predio.-

Es un perímetro terrenal de cierta extensión superficial. Por lo tanto, considerados predios son tierras o terrenos delimitados.

C. Habilitación Urbana.-

Es aquel procedimiento de transformar un terreno de carácter rústico o eriazos en urbano (urbe), para poder habitar en ello. Cumpliendo para estos fines con la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de

⁴³ *Ibíd.*, p. 12.

Agua y recolección de desagüe, son los complementos que debe regirse en la distribución de energía eléctrica e iluminación pública, el asfaltado de pistas y construcción de sus respectivas veredas.

D. Propiedad.-

Este término se conceptúa; al derecho o capacidad de poseer algo que es objeto dentro del marco jurídico ajustable a utilizar. Este es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades de rango jurídico mucho más amplias que el ordenamiento jurídico.

E. Patrimonio:

Refiere, que todos, los bienes que posee una persona, por lo cual podrá obtener lucro, por lo cual, son características, que contrae un derecho de bienes, a su disposición. (Rojina García, 2008, Pg.7).

F. Elementos Del Patrimonio:

Patrimonio Activo: Acumulación de Bienes, que son perceptible en Dinero.

Patrimonio Pasivo: Aquellas Obligaciones, que contiene, una persona, sobre todo lo que posee. (Rojina García, 2008, Pg.7).

G. La Posesión:

Se inicia con la disposición sobre el bien, y sobre todo, que haya la decisión, de establecerse en el lugar que haya elegido, del cual, no contiene documento que

Acredite ser propietario, de dicho bien. . (María Ramírez, 1996, pg.93).

2.4 LA PROPIEDAD EN EL PERU:

La evolución, al tema sobre la propiedad, se aplica, que las instituciones, con respecto, se ha dado, muchas etapas, en el Perú. Por lo cual, se desprenderá y damos a explicar detalladamente, para el mejor entendimiento. (María Ramírez, 1996, pg. 41).

EPOCA INCAICA:

En el Perú, inició, de los pueblos, las comunidades, por ende es la consecuencia de la evolución, donde las cuales, existen, condiciones, las diferentes culturas, que se dio, en determinada época.

COMUNIDADES AGRARIA INCAICA:

Son importantes, porque de ello, se desprende los diferentes, tipos, las familias, que los conforman, en aquel entonces, dentro las cuales, fueron aquellos, que tuvieron que buscar la forma de subsistir en el lugar que hayan elegido. (María Ramírez, 1996, pg. 42).

DERECHO INCAICO:

En aquel periodo, incaico, los pobladores, desconocían, el concepto, que consistía el tener una propiedad, por ende, todo lo concerniente a, las consecuencias, de tener, un trato directo, sobre la transferencia de este tipo, en relación a los bienes que estén a su disposición, no se ha recabado información, si habría posturas o cierto

Conocimiento, del Derecho Inca. (María Ramírez, 1996, pg.44).

**TEORIAS LEGITIMISTAS DE LA PROPIEDAD:
LA CUESTION DEL FUNDAMENTO DEL DERECHO DE
PROPIEDAD:**

Son necesidades, que está inmerso a la humanidad, ya que el poseer un bien inmueble, es con la finalidad de habitar, en ello. Por lo cual, es evidente, que es primordial, destinar, o prevalecer, la función de subsistir, que de alguna forma, y se enmarca, en parámetros, consignados en nuestro sistema normativo. (María Ramírez, 1996, pg.54).

TEORIAS DIVERSAS:

Son las diversas teorías, relacionadas, al derecho de vivir en lugar confortable, que posea, todas las características, de habitar, se tiene que cumplir las condiciones, de vivencia ya que, un propietario, no podrá, habitar, en lugres considerados de alto riesgo, tanto por el factor, por ejemplo, que estén cerca de un rio caudaloso, zona de sismo, y también abarca, la condiciones en que se dieron la construcción. (María Ramírez, 1996, pg.55).

**TEORIAS QUE FUNDAMENTE EL DERECHO DE
PROPIEDAD EN UN HECHO INDIVIDUAL.**

TEORIA DE LA OCUPACIÓN:

En aquel entones, tomando como referencia, el sistema que se aplicaba, en aquel, en la época inca, se

Consideraba, como un acuerdo pactado, el solo hecho de afianzar, y aceptar, la transferencia del bien, ahora llamado, acto simbólico, que consiste en estrechar la mano, entre las partes intervinientes, y era tan válido, como realizar ahora en la actualidad, la manifestación de voluntades, hasta incluso, ahora se llegan a legalizar, todos los documentos, con fines contractuales, y dar validez a todo lo acontecido. (María Ramírez, 1996, pg.55).

TEORIA DEL TRABAJO:

Para cumplir, con lo consignado, claro, que ocupar un bien, con el fin de cohabitar en ello, también debe ser incluido, u obtener un lucro, sobre determinado, bien inmueble, por lo cual, o normal, es arrendar el bien a tu disposición, para de esa forma, obtener medios económicos, para el bienestar del propietario. . (María Ramírez, 1996, pg.56).

ATRIBUTOS DEL PROPIETARIO:

EL IUS UTENDI:

Es aquella, facultad, que dispone el propietario, de realizar cualquier acción sobre el bien, para después, hacer lo que desea. . (María Ramírez, 1996, pg.94).

EL IUS FRUENDI:

Es toda acción que tiene, el propietario, puede, generar sobre ello, y obtener, lo económico, que al final es el principal, beneficiado, y podrá, gozar, del bien a su disposición. (María Ramírez, 1996, pg.95).

EL IUS ABUTANDI:

La función, que tiene, el propietario, de usar y gozar, sobre el bien inmueble, y dicha función, solo tiene el propietario, quien podrá, hacer, lo que desee. (María Ramírez, 1996, pg.96).

2.5 ENUMERACION LEGAL DE LOS INMUEBLES: (DERECHO VENEZOLANO)

INMUEBLES POR NATURALEZA:

Son objetos, que por sí, son inamovibles, por lo cual, son utilizados, con fines de habitar y económicos, son características, y se entiende, que de ninguna forma, serán dirigidos, a otro lugar, ya que está en un base de terreno. (Aguilar Gorrondona, 2008, pg.53).

POR ENUMERACION:

TERRENOS:

Son Inmuebles, que están inmersos, sobre una porción de tierra, por la cual existe un propietario, que tiene a su disposición, y podrá realizar cualquier acción sobre el bien, entre las características, que posee, son la delimitación perimétrica, con respecto a la propiedad colindante, y existe un registro sobre ello.(Aguilar Gorrondona, 2008, Pg.53).

2.6 HIPÓTESIS

2.6.1. HIPÓTESIS GENERAL:

H_i El saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el Distrito de San Martín De Porres, en el año 2015 no se viene tramitando de manera eficiente ni oportuna.

H_o El saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el Distrito de San Martín De Porres, en el año 2015 si se viene tramitando de manera eficiente y oportuna.

2.6.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS:

A)

H_i El trámite administrativo de los saneamientos físicos legales de predios se viene dando de manera ineficaz.

H_o El trámite administrativo de los saneamientos físicos legales de predios no se viene dando de manera ineficaz

B)

H_i Existe una cantidad regular de tramitaciones de habilitaciones urbanas de predios en litigio que no tienen solución oportuna.

Ho Existe una cantidad regular de tramitaciones de habilitaciones urbanas de predios en litigio que si tienen solución oportuna.

2.7 VARIABLES

2.7.1 VARIABLE INDEPENDIENTE:

Variable Independiente: (X)

- X. Saneamiento físico legal de predios.
- X1. Trámite del saneamiento.
- X2. Cantidad de tramitaciones.

2.7.2 VARIABLE DEPENDIENTE:

Variable Dependiente: (Y)

- Y. Habilidadación urbana.
- Y.1. Tramitación eficaz.
- Y.2. Predios en litigio judicial.

2.8 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
<p>Variable Independiente: Saneamiento físico legal de predios.</p>	<p>Trámite del saneamiento.</p> <p>Cantidad de tramitaciones.</p>	<p>Trámite oportuno. Trámite inoportuno. Trámite eficiente. Trámite deficiente.</p> <p>Pocas tramitaciones. Regulares tramitaciones. Muchas tramitaciones. Excesivas tramitaciones.</p>	<p>Técnica: Encuesta</p> <p>Instrumento: Cuestionario de Preguntas</p>
<p>Variable Dependiente: Habilitación Urbana.</p>	<p>Tramitación eficaz.</p> <p>Predios en litigio judicial.</p>	<p>Trámite eficaz. Trámite ineficaz. Trámite idóneo. Trámite inidóneo.</p> <p>Derecho de propiedad. Mejor derecho de posesión. Sucesión intestada de terrenos. Expropiación del Estado.</p>	<p>Nivel Descriptivo. Programa ssps. Para Obtención de los Graficos.</p>

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

3.1.1 ENFOQUE

El enfoque de investigación

CUANTITATIVO:

Se trabajaran con la única variable, que se denomina invariable, para lo cual, es necesario, tener un lugar de estudio, quienes, conformaran, en tu investigación, que aportaran, al trabajo, a base, de la recolección de datos, que finalmente se obtendrá, si la hipótesis planteada es correcta. (Hernández Sampieri, 2006, pg.4).

CARACTERÍSTICAS:

Se tiene en claro la problemática, que generó investigar.

Se tiene delimitado, el lugar de estudio.

En toda la investigación, se probará, la hipótesis, que se ha planteado.

Saber, las formas de recolección de datos.

Obtener, el material, bibliográfico, que servirá de soporte a la investigación.

BÁSICO:

Porque Básico, ya que la investigación, que se está desarrollando, generara conocimiento, para profundizar,

Sobre el tema señalado, del cual generara aporte, a otras investigaciones, pero lo que caracteriza, es que no se aplicara la posición encontrada en la investigación, en el problema actual de una sociedad. (Hernández Sampieri, 2010, pg.23).

TRANSVERSAL:

La investigación, concluida, que se está abarcando un determinado tiempo o periodo de la actualidad, donde se estudiara, los factores, que generan tal problema. Y por ende se utilizan datos, la frecuencia, el índice, sobre lo investigado. (Hernández Sampieri, 2010, pg.151)

Observacional, comparativo.

3.1.2 ALCANCE O NIVEL

DESCRIPTIVO – EXPLICATIVO.-

Se abarca en el estudio, la descripción de la realidad, actual, por lo cual, a base, del nivel de investigación, se concluirá, que las hipótesis propuestas, se aplicaron bien. En vista de ello se realizará un análisis del sistema de justicia que constituyen el presupuesto de la investigación.

3.1.3 DISEÑO

Descriptivo simple:

M ----- OXY

Dónde:

M → Muestra conformada por los procesos de saneamiento físico legal de predios, tramitados en el Distrito de San Martin de Porres.

- O → Observaciones de las variables a realizar de la muestra.
- X → Observación de la variable: Sistema de justicia peruano.
- X1 → Observación de la variable: Trámite del saneamiento.
- X2 → Observación de la variable: Cantidad de tramitaciones.
- Y → Observación de la variable: Habilitación urbana.
- Y1 → Observación de la variable: Tramitación eficaz.
- Y2 → Observación de la variable: Predios en litigio judicial.

3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA

POBLACIÓN.-

Está constituido por el conjunto de personas inmersas en la tramitación de habilitaciones urbanas, así como especialistas en el tema propuesto; así mismo, por el integro de los procesos tramitados en el Distrito de San Martín de Porres.

MUESTRA.-

El Universo de investigación; está constituido por todas aquellas personas que fueron encuestadas para los fines de la presente investigación; y por aquellos procesos tramitados en el Distrito de San Martín de Porres, en el periodo: enero de 2015 a diciembre de 2015.

3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

3.3.1. PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS

El presente estudio conllevó la utilización de los siguientes procedimientos metodológicos:

ENCUESTA

Instrumento, del cual se recabaran datos acerca a hechos objetivos, planteados, etc., se elaboró en función a lo planteado, las hipótesis y las variables identificadas; entre los cuales, se ha consignado en las preguntas establecidas, en el cuestionario de preguntas (en un formulario impreso), concordando con los indicadores, identificados, o que se desprendieron de las dimensiones siguiendo los criterios científicos a efectos de recoger concienzudamente esta información. Dicho cuestionario está compuesto por preguntas previamente elaboradas que son significativas para la investigación y se aplica al universo o muestra de las unidades de análisis.

ANÁLISIS DOCUMENTAL:

Que permite recopilar información a través de documentos escritos sobre el sistema de justicia peruano, la racionalidad formal y sustancial del derecho, los mecanismos de representación y defensa del derecho de saneamiento físico legal de predios, y otros relacionados con el tema, como son:

Libros como: tratados, manuales, ensayos, etc.

Constituciones.

Revistas académicas
Publicaciones.
Informes.
Editoriales.
Anuarios, etc.
Instrumento: Fichas de análisis de contenido.

3.3.2. PARA LA PRESENTACIÓN DEL INFORME:

Equipo multimedia,
Equipo laptop,
Pizarra acrílica.

3.3.3. PARA REALIZAR ANÁLISIS Y TAMBIÉN INTERPRETACIÓN JURÍDICA DE DATOS

Aquí nosotros utilizamos la estadística descriptiva haciendo uso en cuanto a las distribuciones de las frecuencias tales como:

Frecuencia absoluta.
Frecuencia relativa.
Por otro lado para presentar los datos se utilizó:
Cuadros estadísticos.
Gráficos de superficie como las barras y los circulares.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1 PROCESAMIENTO DE DATOS

4.1.1. DISEÑO DEL TRABAJO OPERACIONAL

En la ejecución de la investigación se formuló:

TÉCNICAS DE MUESTREO:

Muestra.-

El marco muestral se eligió al azar de una generalidad de jueces, abogados, vocales y fiscales.

Tamaño:

Se obtuvo el tamaño de la muestra aplicando la fórmula de la cuantificación de datos de una población ínfima:

Determinación del tamaño de la muestra:

$$N = \frac{Z^2 \cdot p \cdot q}{E^2}$$

Dónde:

Z = 1.96 es el percentil de la distribución normal con probabilidad central del 95 %.

p = Aceptación (0.5) proporción estimada de la muestra.

q = Margen de rechazo (0.5) equivale a 1-p
 E2= Error al 5% (0.05) error de muestra a través del cual medimos la precisión de las estimaciones.

Determinación del Tamaño de la Muestra:

$$\text{Fórmula: } n = \frac{Z^2 \cdot p \cdot q}{E^2}$$

$$\text{Reemplazando: } n = \frac{(1.96)^2 \cdot 0.5 \cdot 0.5}{0.05^2} = 380$$

N = Tamaño de Muestra.

Z = Desviación de la curva lineal producido por el nivel de confianza.

P = Probabilidad de Éxito.

q = 1 – p.

c = Máximo erros permisible se reajustará.

No = n

$$1 + n = 191.034$$

$$N = \frac{1 + 191.034}{380} = 128$$

MATRIZ DE DATOS

UNIDAD DE ANÁLISIS	POBLACIÓN	%	MUESTRA
MAGISTRADOS	60	15.80	28
DOCENTES	20	5.26	07
ABOGADOS	300	78.94	93
TOTAL	380	100%	128

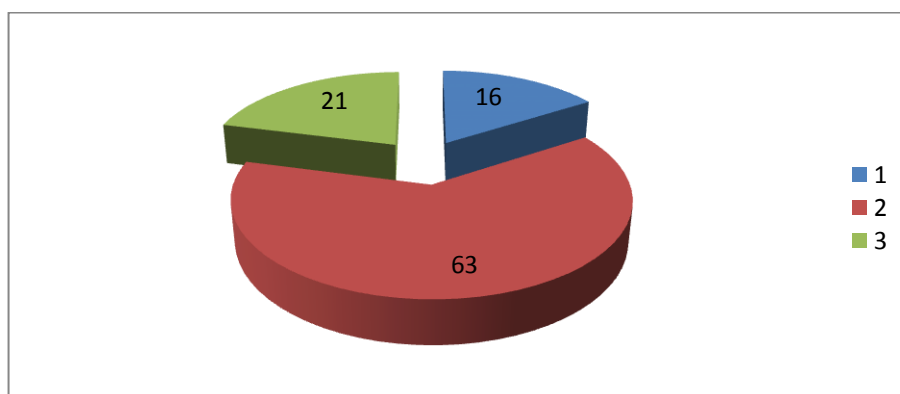
4.1.2. DISTRIBUCION DE FRECUENCIAS E HISTOGRAMAS POR VARIABLES DE LAS ENCUESTAS.

CUADRO 1

1.- ¿En su opinión, el saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el Distrito de San Martín De Porres, en el año 2015 se viene tramitando de manera eficiente y oportuna?

RESPUESTA	CANTIDAD	%
SI	17	16
NO	92	63
DESCONOCE	19	21
TOTAL	128	100

GRÁFICO 1



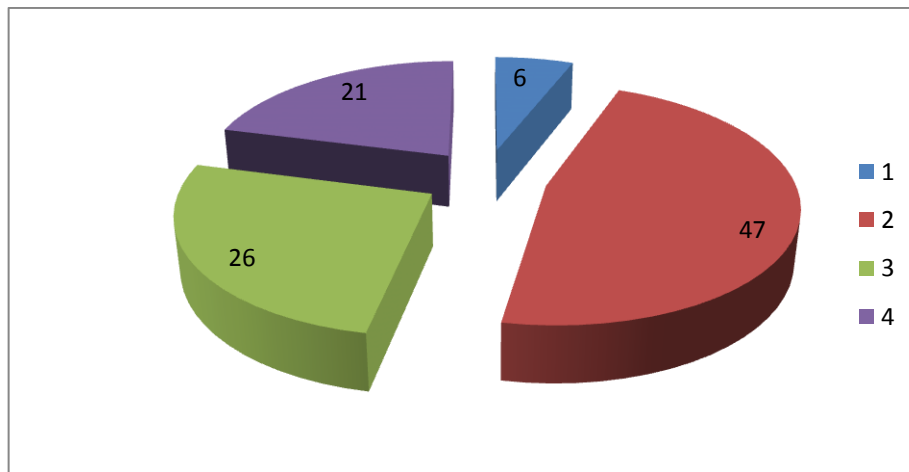
Integración: el 63% de los encuestados opinan que no se vienen tramitando de manera eficiente y oportuna el saneamiento físico legal de predios, solo el 16% opinan que si y el 21% desconocen de dicho trámite.

CUADRO 2

2.- ¿En su opinión, el trámite administrativo de los saneamientos físicos legales de predios se viene dando de manera eficaz?

RESPUESTA	CANTIDAD	%
SI	8	6
NO	70	47
EN ALGUNOS CASOS	30	26
DESCONOCE	20	21
TOTAL	128	100

GRÁFICO 2



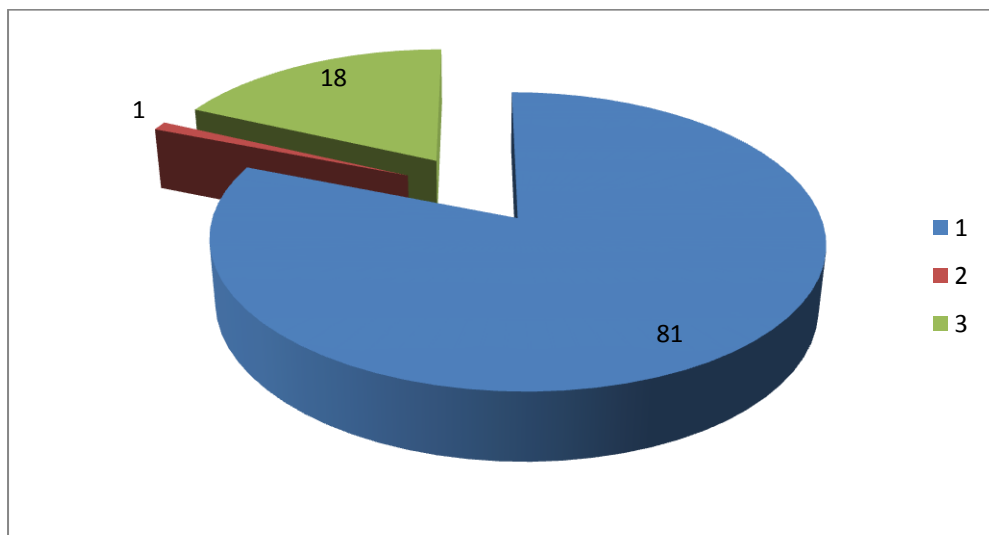
Integración: el 47% de los encuestados opinan que el trámite administrativo de los saneamientos físicos legal de predios no se viene dando de manera eficaz, el 6% opinaron que sí, el 26% en algunos casos, y el 21% manifiestan desconocer.

CUADRO 3

3.- ¿En su opinión, existe una cantidad regular de tramitaciones de habilitaciones urbanas de predios en litigio que no tienen solución oportuna?

RESPUESTA	CANTIDAD	%
SI	102	81
NO	2	1
LA MAYORÍA	24	18
TOTAL	128	100

GRAFICO 3



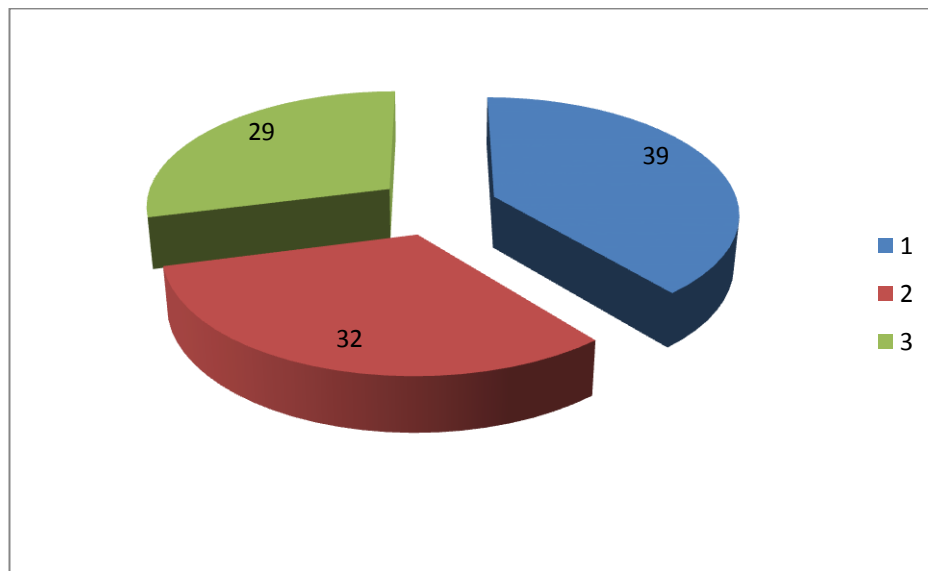
Integración: el 81% de los encuestados opinan que existe una cantidad regular de tramitaciones de habilitaciones urbanas de predios en litigio que no tienen solución oportunas, solo el 1% opinaron que no, y el 18 % opinaron que en la mayoría.

CUADRO 4

4.- ¿En su opinión, a qué factores se atribuye la ineficiencia e ineficacia en la tramitación de habilitaciones urbanas?

RESPUESTA	CANTIDAD	%
AL PODER JUDICIAL	48	39
A LOS MUNICIPIOS	42	32
A LOS PROPIETARIOS	38	29
TOTAL	128	100

GRAFICO 4



Integración: las opiniones de los factores que atribuyen la ineficiencia e ineficacia en las tramitaciones de las habilitaciones urbanas según la encuesta, el 39% opina en el poder judicial, el 32 % en los municipios y el 29% recaen en los propietarios.

4.2 CONTRASTACIÓN Y DE HIPÓTESIS

DEL TRABAJO OPERACIONAL EFECTUADO SE TIENE LO SIGUIENTE:

La Hipótesis Principal planteada:

“H_i El saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el Distrito de San Martín De Porres, en el año 2015 no se viene tramitando de manera eficiente y oportuna”, **ha sido REFORZADA y NO HAY RAZÓN SUFICIENTE PARA SER RECHAZADA.**

La Primera Hipótesis Específica planteada:

“H_i El trámite administrativo de los saneamientos físicos legales de predios se viene dando de manera ineficaz”, **ha sido REFORZADA y NO HAY RAZÓN SUFICIENTE PARA SER RECHAZADA.**

La Segunda Hipótesis Específica planteada:

“H_i Existe una cantidad regular de tramitaciones de habilitaciones urbanas de predios en litigio que no tienen solución oportuna”, **ha sido REFORZADA y NO HAY RAZÓN SUFICIENTE PARA SER RECHAZADA.**

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

La problemática planteada en la presente investigación es de suma importancia por cuanto nos revela que se ha incrementado los índices de demanda en la compra-venta de terrenos para vivienda, lo cual trae a colación el saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, el mismo que en el caso específico del distrito de San Martín De Porres, durante el año 2015, no se viene tramitando de manera eficiente ni oportuna, debido a una serie de factores atribuibles tanto, a la propia Municipalidad Distrital, al Poder Judicial, y muchas veces a los propios propietarios quienes ponen trabas en dicho proceso de habilitación.

Tenemos que aunado a lo dicho anteriormente se verifica que el trámite administrativo de los saneamientos físicos legales de predios se viene dando de manera ineficaz debido a la enorme burocracia existente en el ámbito administrativo y también normativo.

Esto también se verifica que existe una cantidad regular de tramitaciones de habilitaciones urbanas de predios en litigio que no tienen solución oportuna, debido a que el Poder judicial no controla a sus magistrados ni especialistas que tramitan estos casos.

Se tiene también que los planes municipales de desarrollo urbano deben ser congruentes con las políticas, estrategias y

Objetivos previstos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y, en su caso, con los del Plan Regional de Desarrollo Urbano que corresponda.

Aunado a ello, la información es transformada en normas técnicas, para la emisión de las licencias y autorizaciones de edificación, a través de la licencia municipal de construcción.

Se tiene que en los planes de las municipalidades de desarrollo urbano se identifican aquellos proyectos, obras y acciones de carácter regional en materia de desarrollo urbano, vialidad, transporte, infraestructura hidráulica, sanitaria y eléctrica, equipamiento regional, desarrollo económico y de protección y conservación del medio ambiente, y así entre otras, estableciéndose en la mayoría de los casos, diversos plazos y los recursos necesarios para su adecuada y oportuna ejecución, en el marco geográfico y jurisdiccional del distrito de San Martín de Porres.

CONCLUSIONES

De la culminación de la ejecución de la investigación, se ha arribado a las siguientes conclusiones:

PRIMERA.- Está probado que, el saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el Distrito de San Martín De Porres, en el año 2015 no se viene tramitando de manera eficiente y oportuna.

SEGUNDA.- Está probado que, el trámite administrativo de los saneamientos físicos legales de predios se viene dando de manera ineficaz.

TERCERA.- Está probado que, existe una cantidad regular de tramitaciones de habilitaciones urbanas de predios en litigio que no tiene solución oportuna.

CUARTA.- Está probado que, a factores atribuibles al Poder judicial, existe ineficiencia e ineficacia en la tramitación de habilitaciones urbanas, en el Distrito de San Martín de Porres, en el año 2015.

RECOMENDACIONES

- ✓ Mejorar el sistema de tramitación de manera oportuna y eficiente en el saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el Distrito de San Martín De Porres, evitando la burocracia existente.
- ✓ Implementar un moderno sistema logístico que permita un trámite administrativo eficaz de los saneamientos físicos legales de predios.
- ✓ Fomentar una política de expansión urbana favorable a la comunidad, a fin de evitar la cantidad regular de tramitaciones de habilitaciones urbanas de predios en litigio.
- ✓ Persuadir a los magistrados y especialistas del Poder Judicial para que tramiten eficaz y eficientemente la tramitación de habilitaciones urbanas, en el Distrito de San Martín de Porres, en el año 2015.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUILAR, G, J. Cosas, bienes, y Derechos Reales, UCAB. VENEZUELA, 8° Edicion, 2008.

ALBALADEJO, Manuel.- *Derecho Civil*, Librería Bosch S.A., Barcelona, 9ª Edición, Tomo III, 2002.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, *Diccionario Jurídico Elemental*, Editorial Heliasta, Buenos Aires, 1983.

CARCELLER FERNÁNDEZ, Antonio.- *Introducción al derecho urbanístico*, España, Tecnos S.A., Madrid – España, 1997.

CARCELLER FERNÁNDEZ, Antonio.- *Instituciones de Derecho Urbanístico*, 4ª. Ed., Editorial Montecarvo, Madrid – España, 1999.

CASTRO POZO, Hildebrando.- *Derecho Urbanístico*, Editorial Jurídica Grijley, Lima, 2007.

CLARO SOLAR, Luis, *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado*, Editorial Jurídica de Chile, Volumen III, Tomo VI.

CHIOVENDA, Devis.- *Derecho Civil*, Tomo II, 9na edición, Editorial Temis S. A., Bogotá, 1990.

DOMENICO BARBERO y Giorgianni.- *Derecho Civil*, Italia.

EZAINE CHÁVEZ, Amado.- *Diccionario Jurídico. Parte Penal II.* 2da. Edición. AFA Editores Importadores S.A., Lima – Perú, 1991.

FIGALLO ADRIANZEN, Guillermo.- *Apuntes de Derecho Urbanístico*, ROD Ediciones, Lima, 1991.

FLORES POLO, Pedro.- *Diccionario de Términos Jurídicos. Vol. 2.* 2da. Edición. Marsol Perú Editores, Lima, 1987.

FLÓREZ RONCANCIO, Jesús David, *Derecho Civil Bienes*, Editorial Temis S. A., Bogotá, 2012.

GONZALES BARRÓN, Gunther.- *Derecho Urbanístico, Volumen 1*, 7ma edición, Ediciones Legales, Lima, 2013.

GONZALES BARRÓN, Gunther.- *Derecho Urbanístico, Volumen 2*, 7ma edición, Ediciones Legales, Lima, 2013.

HERNANDEZ, FERNANDEZ, BAPTISTA. *Metodología de la Investigación*, 4ta edición, Editorial: MC GRAW HILL.Mexico.2006.

HERNANDEZ, FERNANDEZ, BAPTISTA. *Metodología de la Investigación*, 5ta edición, Editorial: MC GRAW HILL.Mexico.2010.

LARREA HORLGUÍN, Juan, *Derecho Civil del Ecuador*, Corporación de Estudios y Publicaciones, Primera edición, tomo VII, Guayaquil, 1987.

MACEDO LÓPEZ, Oscar.- *Derecho Urbanístico*, 4ª edición, Molsan Impresos S.A., Lima, 1997.

MARCONE MORELLO, Juan.- *Diccionario Jurídico Penal y Ciencias Auxiliares*. AFA Editores Importadores S.A., Lima – Perú, 1995.

MARIA RAMIREZ, Eugenio. *Derechos Reales y Propiedad*. 2da edición, editorial San Marcos, Perú, 1996.

MARTÍNEZ GIL, José Pablo.- “El Derecho Urbanístico”, en: LÓPEZ GONZÁLEZ, Silvia Patricia y FERNÁNDEZ RUIZ, Jorge.- *Derecho Urbanístico*, Programa Universitario de Estudios Sobre la Ciudad, Coordinación de Humanidades, Universidad Nacional Autónoma de México, México D.F.

MEDINA, Manuel.- *Derecho Urbanístico*, Editorial Bosch, Barcelona – España, 1999.

MUSTO, Néstor Jorge, *Derechos Reales*, Editorial Astrea, Buenos Aires, tomo I, 2000.

PARADA, Ramón, *Derecho administrativo, Tomo III, Bienes públicos, Derecho urbanístico*, España, Marcial Pons, Ediciones jurídicas y Sociales, S.A., 2000.

QUIROZ SALAZAR, William F.- *La Investigación Jurídica.* Editorial Imsergraf. Lima, 1998.

ROJINA GARCIA, Adriana. Compendio de Derecho Civil-Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Primera Edición. México, PORRUA, 2008.

RUIZ MASSIEU, José Francisco.- *Introducción al derecho mexicano, derecho urbanístico,* primera edición, México, UNAM, 1981.

SALVADOR BEJARANO, Collins.- “El Saneamiento Físico Legal de Predios en el Perú”, en *Urbania.pe El blog inmobiliario del Perú*, Corporación Peruana de Abogados, Lima, 30 de agosto de 2016, en: <http://urbania.pe/blog/asesoria-inmobiliaria/el-saneamiento-fisico-legal-de-predios-en-peru/>.

SMART, Sebastián; JIMÉNEZ, Ezequiel y CORREA, Correa.- *Derecho a una Vivienda Digna en Latinoamérica. Análisis Normativo y Jurisprudencial,* Fondo Editorial Techo, Lima, 2015.

TORRES VÁSQUEZ, Aníbal.- *Introducción al Derecho,* Segunda Edición, Editorial Temis S.A., Bogotá, 2001.

VALENCIA ZEA, Arturo, *Derecho Civil,* Editorial Temis S. A., Bogotá, novena edición, tomo II, 1990.

A N E X O S

CUESTIONARIO DE ENCUESTA

La presente encuesta tiene por finalidad conocer su opinión sobre el tema de investigación: “EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, EN EL AÑO 2015”. Es anónima y marque con una (x) la alternativa correcta:

Es usted: MAGISTRADO () DOCENTE () ABOGADO ()

1.- ¿En su opinión, el saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el Distrito de San Martin De Porres, en el año 2015 se viene tramitando de manera eficiente y oportuna?

- () Si.
- () No.
- () Desconoce.

2.- ¿En su opinión, el trámite administrativo de los saneamientos físicos legales de predios se viene dando de manera ineficaz?

- () Si.
- () No.
- () En algunos casos.
- () Desconoce.

3.- ¿En su opinión, existe una cantidad regular de tramitaciones de habilitaciones urbanas de predios en litigio que no tienen solución oportuna?

- Si.
- No.
- La Mayoría.

4.- ¿En su opinión, a qué factores se atribuye la ineficiencia e ineficacia en la tramitación de habilitaciones urbanas?

- Al Poder Judicial.
- A los Municipios.
- A los Propietarios.

MATRIZ DE CONSISTENCIA

“EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, EN EL AÑO 2015”

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	METODOLOGIA
<p>Problema General.</p> <p>¿De qué manera se viene realizando el saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el Distrito de San Martín De Porres, en el año 2015?</p>	<p>Objetivo general:</p> <p>Determinar la manera cómo se viene realizando el saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el Distrito de San Martín De Porres, en el año 2015.</p>	<p>Hipótesis General:</p> <p>El saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el Distrito de San Martín De Porres, en el año 2015 no se viene tramitando de manera eficiente ni oportuna.</p>	<p style="text-align: center;">INDICADORES</p> <p>Variable Independiente: (X)</p> <p>X. Saneamiento físico legal de predios.</p> <p>X1. Trámite del saneamiento.</p> <p>X2. Cantidad de tramitaciones.</p>	<p>Tipo de Investigación:</p> <p>Enfoque</p> <p>Cuantitativo Características Básicas Transversal.</p>
<p>Problemas Secundarios.</p> <p>¿Cómo se viene tramitando administrativamente los saneamientos físicos legales de predios?</p> <p>¿En qué medida se viene tramitando las habilitaciones urbanas de predios en litigio?</p>	<p>Objetivos específicos:</p> <p>Establecer cómo se viene tramitando administrativamente los saneamientos físicos legales de predios.</p> <p>Conocer en qué medida se viene tramitando las habilitaciones urbanas de predios en litigio.</p>	<p>Hipótesis Específicas:</p> <p>El trámite administrativo de los saneamientos físicos legales de predios se viene dando de manera ineficaz.</p> <p>Existe una cantidad regular de tramitaciones de habilitaciones urbanas de predios en litigio que no tiene solución oportuna.</p>	<p>Variable Dependiente: (Y)</p> <p>Y. Habilitación urbana.</p> <p>Y.1. Tramitación eficaz.</p> <p>Y.2. Predios en litigio judicial.</p>	<p>Alcance o Nivel:</p> <p>Descriptivo - Explicativo.</p> <p>Población y muestra</p> <p>población</p> <p>Juzgados en el Distrito de San Martín De Porres.</p> <p>Muestra</p> <p>Constituido por todos los procesos de saneamiento físico legal de predios, en el periodo: enero del 2015 a diciembre del 2015.</p> <p>Técnicas e instrumentos:</p> <p>Encuesta Análisis documental</p>