

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

**INEXISTENCIA DE PROTOCOLO DE
SANEAMIENTO FÍSICO – LEGAL Y LA
INFRACCIÓN A NORMAS REGISTRALES EN LA
CIUDAD DE TARMA, 2021**

Para optar : El título profesional de abogada

Autor : Bach. Carhuamaca Rau
Lubitsa Daniela Suyin

Asesor : Dr. Montero Yaranga
Isaac Wilmer

Línea de investigación institucional : Desarrollo humano y derechos

Área de investigación institucional : Ciencias sociales

Fecha de inicio y de culminación : 14-01-2022 a 06-07-2023

HUANCAYO – PERÚ

2023

HOJA DE JURADOS REVISORES

DR. POMA LAGOS LUIS ALBERTO

Decano de la Facultad de Derecho

Dr. LEIVA ÑAÑA CARLOS ENRIQUE

Docente Revisor Titular 1

Mg. PEREZ VICTORIA JESUS RICARDO

Docente Revisor Titular 2

Mg. VIVANCO NUÑEZ PIERRE MOISES

Docente Revisor Titular 3

MG. ROLY QUIÑONES INGA

Docente Revisor Suplente

DEDICATORIA

A Nuestro Dios porque sin su guía nada sería posible.

A mis padres y hermana por tenerme la paciencia y apoyarme en todo momento.

A mi Tío Marcos de que en vida fue, porque él siempre me brindó su apoyo incondicional para ser mejor cada día

-Daniela Carhuamaca-

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Peruana los Andes, de igual forma a los catedráticos que, con sus experiencias aportan a la buena formación universitaria, para el buen desempeño laboral como “Abogados (as)”.

Asimismo, deseo agradecer a los profesionales que intervinieron en la presente investigación, al tiempo dedicado, además que los resultados son para el beneficio de la población.

CONSTANCIA DE SIMILITUD



UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
DIRECCIÓN DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN



CONSTANCIA

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN POR EL SOFTWARE DE PREVENCIÓN DE PLAGIO
TURNITIN

El Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, hace constar por la presente, que el informe final de tesis titulado:

"INEXISTENCIA DE PROTOCOLO DE SANEAMIENTO FÍSICO – LEGAL Y LA INFRACCIÓN A NORMAS REGISTRALES EN LA CIUDAD DE TARMA, 2021."

AUTOR (es) : CARHUAMACA RAU LUBITSA DANIELA SUYIN.
ESCUELA PROFESIONAL : DERECHO
FACULTAD : DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ASESOR (A) : DR. MONTERO YARANGA ISAAC WILMER.

Que fue presentado con fecha: 31/05/2023 y después de realizado el análisis correspondiente en el software de prevención de plagio Turnitin con fecha: 06/06/2023; con la siguiente configuración del Software de prevención de plagio Turnitin:

- Excluye bibliografía.
- Excluye citas.
- Excluye cadenas menores a 20 palabras
- Otro criterio (especificar)

Dicho documento presenta un porcentaje de similitud de **18 %**

En tal sentido, de acuerdo a los criterios de porcentajes establecido en el artículo N° 11 del Reglamento de uso de software de prevención del plagio, el cual indica que no se debe superar el 30%. Se declara que el trabajo de investigación: Si contiene un porcentaje aceptable de similitud.

Se otorga la presente constancia a solicitud del interesado, para los fines convenientes.

Huancayo, 15 de junio del 2023.

Dr. Oscar Lucio Ninamango Solís
**DIRECTOR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CC.PP.**

CONTENIDO

HOJA DE JURADOS REVISORES	ii
DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
CONSTANCIA DE SIMILITUD	v
CONTENIDO	vi
CONTENIDO DE TABLAS	xi
CONTENIDO DE FIGURAS	xii
RESUMEN	xiii
ABSTRACT	xiv
INTRODUCCIÓN	xv

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática	18
1.2. Delimitación del problema	20
1.2.1. Delimitación espacial	20
1.2.2. Delimitación temporal.	20
1.2.3. Delimitación conceptual.	20
1.3. Formulación del problema	20
1.3.1. Problema general:	20
1.3.2. Problemas específicos:	20
1.4. Justificación	21
1.4.1. Teórica.	21
1.4.2. Práctica	21
1.4.3. Social	21
1.4.4. Metodológica.	22
1.5. Objetivos de la investigación	22
1.5.1. Objetivo general	22
1.5.2. Objetivos específicos.	22

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes	23
2.1.1. Internacionales.	23
2.1.2. Nacionales.	25
2.1.3. Locales.	31
2.2. Bases teóricas o Científicas	32
2.2.1. Propiedad.	32
2.2.1.1. <i>Definición.</i>	32
2.2.1.2. <i>Propiedad predial.</i>	32
2.2.1.3. <i>Derecho a la propiedad.</i>	32
2.2.1.4. <i>Derecho a la propiedad.</i>	33
2.2.1.4.1. <i>Transferencia de Inmuebles.</i>	33
2.2.1.4.2. <i>Propiedad inmueble horizontal.</i>	33
2.2.2. Saneamiento Físico - Legal.....	33
2.2.2.1. <i>Definición</i>	33
2.2.2.2. <i>Distinción en el saneamiento físico legal y saneamiento registral</i>	35
2.2.2.3. <i>Problemas comunes del Saneamiento Físico Legal</i>	35
2.2.2.4. <i>Beneficios del saneamiento físico legal.</i>	36
2.2.2.5. <i>Saneamiento legal.</i>	37
2.2.2.5.1. <i>Historia</i>	37
2.2.2.5.2. <i>Conceptos generales</i>	37
2.2.2.5.3. <i>Causales de invalidez del saneamiento legal</i>	38
2.2.2.6. <i>Saneamiento físico.</i>	38
2.2.2.6.1. <i>Definición</i>	38
2.2.2.6.2. <i>Objeto del saneamiento físico.</i>	39
2.2.2.7. <i>Registro de propiedad</i>	40
2.2.2.7.1. <i>Definición</i>	40
2.2.2.7.2. <i>Registro de propiedad inmueble ante SUNARP</i>	40
2.2.2.7.3. <i>Actos inscribibles.</i>	41
2.2.2.8. <i>Seguridad jurídica</i>	41
2.2.2.8.1. <i>Definición</i>	41
2.2.2.9. <i>Protocolo.</i>	42

2.2.2.9.1. Definición	43
2.2.2.9.2. Principios del Protocolo.....	45
2.2.2.9.3. Tipos de Protocolo.....	45
2.2.2.10. Principios registrales enlazados.	46
2.2.2.10.1. Principio de rogación.....	47
2.2.2.10.2. Principio de legalidad	47
2.2.2.10.3. Principio de publicidad	48
2.2.2.10.4. Principio de especialidad	49
2.2.2.10.5. Principio de tracto sucesivo	49
2.2.2.10.6. Principio de buena fe pública registral.....	50
2.3. Marco conceptual.....	51

CAPÍTULO III

HIPÓTESIS

3.1. Hipótesis general.....	52
3.2. Hipótesis específicas	52
3.3. Variables	52
3.3.1. Identificación de variables	52
3.3.2. Operacionalización de las variables.....	53

CAPÍTULO IV

METODOLOGÍA

4.1. Método de investigación	54
4.1.1. Análisis - Síntesis.....	54
4.2. Tipo de investigación.....	54
4.2.1. Investigación básica	54
4.2.2. Investigación jurídica - dogmática.....	55
4.3. Nivel de investigación.....	55
4.3.1. Explicativo	55
4.4. Diseño de investigación	55
4.5. Población y muestra.....	56
4.5.1. Población.....	56
4.5.2. Muestra	56

4.5.3. Muestreo	56
4.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	57
4.6.1. Análisis documental.....	57
4.6.2. Encuesta	57
4.6.3. Ficha de análisis documental	57
4.6.4. Cuestionario	57
4.7. Técnicas de procesamiento y análisis de datos	58
4.8. Aspectos éticos de la investigación.....	58

CAPÍTULO V

RESULTADOS

5.1. Descripción de resultados	59
5.1.1. Descripción de la encuesta aplicado a los profesionales que se dedican al trabajo de saneamiento físico y legal de propiedad.	59
Tabla 1	59
Tabla 2	61
Tabla 3A	62
Tabla 3B	63
Tabla 3C	64
Tabla 4	65
Tabla 5	67
Tabla 6A	68
Tabla 6B	69
Tabla 6C	70
Tabla 7A	71
Tabla 7B	72
Tabla 7C	73
Tabla 7D	74
Tabla 8A	75
Tabla 8B	76
Tabla 8C	77
Tabla 9A	78
Tabla 9B	79

Tabla 9C.....	80
5.1.2. Descripción de los resultados del análisis de las Esquelas de Observaciones efectuados por la SUNARP, sobre la Inscripción de Propiedad Inmueble.	81
5.1.3 Desglosamos el análisis documental:	83
5.2. Contrastación de hipótesis	86
5.2.1. Primera hipótesis específica.....	86
5.2.2. Segunda hipótesis específica.....	87
5.2.3. Tercera hipótesis específica	87
5.3. Discusión de resultados.....	88
5.3.1. Normas diseminadas y el incumplimiento a las normas del Saneamiento Físico y Legal.	88
5.3.2. La informalidad del marco normativo urbano, y el incumplimiento a los Parámetros urbanísticos y edificatorios.....	89
5.3.3. La complejidad en los tramites de saneamiento y la infracción a las normas registrales.	90
CONCLUSIONES.....	92
RECOMENDACIONES	93
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	94
ANEXOS.....	96
Anexo 1: Matriz de consistencia	97
Anexo 2: Matriz de operacionalización de variables	98
Anexo 3: Matriz de Operacionalización del Instrumento.....	100
Anexo 4: Instrumento de recolección de datos.....	102
Anexo 5: Validación de Expertos respecto al instrumento	104
Anexo 6: Consentimiento informado de Participación	108
Anexo 7: Consideraciones Éticas	109
Anexo 8: Declaración de autoría	110

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1: Normas Diseminadas.	59
Tabla 2: Ley N°30830 y la informalidad.	61
Tabla 3A: Saneamiento Fisico y Legal Complejo	62
Tabla 3B: Saneamiento Fisico y Legal Engorroso.	63
Tabla 3C: Saneamiento Fisico y Legal Costoso.	64
Tabla 4: Titulo de propiedad y la realidad economica.....	65
Tabla 5: Difusion del Saneamiento de predio.....	67
Tabla 6A.: Saneamiento Fisico y Legal y la licencia de edificacion	68
Tabla 6B: Saneamiento Fisico y Legal y la habilitacion urbana.	69
Tabla 6C: Consecuencias de no tener el titulo de propiedad.	70
Tabla 7A: Causales de incumplimiento a las normas de saneamiento fisico y legal.	71
Tabla 7B: Forma de interpretacion de las normas de saneamiento fisico y legal.	72
Tabla 7C: Conocimiento del saneamiento fisico y legal.	73
Tabla 7D: Comprension a las normas registrales.	74
Tabla 8A: Importancia del Certificado de parametros urbanisitico y edificatorioa	75
Tabla 8B: Catastro sin permiso municipales	76
Tabla 8C: Costos excesivos para el saneamiento fisico y legal.	77
Tabla 9A: Conocimiento del ordenamiento Territorial.	78
Tabla 9B: Conocimiento de aportes municipales	79
Tabla 9C: Importancia de la fiscalizacin municipal.	80

CONTENIDO DE FIGURAS

Figura 1: Normas Diseminadas.	59
Figura 2: Ley N°30830 y la informalidad.....	61
Figura 3A: Saneamiento Fisico y Legal Complejo.....	62
Figura 3B: Saneamiento Fisico y Legal Engorroso.	63
Figura 3C: Saneamiento Fisico y LEgal Costoso.	64
Figura 4: Titulo de propiedad y la realidad economica.	65
Figura 5: Difusion del Saneamiento de predio.	67
Figura 6A: Saneamiento Fisico y Legal y la licencia de edificacion.....	68
Figura 6B: Saneamiento Fisico y legal y la habilitacion urbana.	69
Figura 6C: Consecuencias de no tener titulo de propiedad.....	70
Figura 7A: Causales de incumplimiento a las normas de saneamiento fisico y legal.	71
Figura 7B: Forma de interpretacion de las normas de saneamiento fisico y legal.....	72
Figura 7C: Conocimiento del saneamiento fisico y legal.	73
Figura 7D: Comprension a las normas registrales.	74
Figura 8A: Importancia del Certificado de parametros urbanisticos y edificatorios.....	75
Figura 8B: Catastro sin permiso municipales.	76
Figura 8C: Costos excesivos para el saneamiento fisico y legal.....	77
Figura 9A: Conocimiento del ordenamiento territorial.	78
Tabla 9B: Conocimiento de aportes municipales	79
Tabla 9C: Importancia de la fiscalizacion municipal.	80

RESUMEN

La presente investigación partió del **problema**: ¿De qué manera la inexistencia de protocolo de saneamiento físico y legal influye en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021?; por lo tanto su **objetivo** fue determinar la influencia de la inexistencia de protocolo de saneamiento físico y legal, en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021; y su **hipótesis**, fue comprobar si, la inexistencia del protocolo de saneamiento físico y legal influye en la infracción a las normas registrales, por existir normas diseminadas, informalidad normativa, complejidad en los tramites, pagos administrativos que no se ajustan a la realidad social y poca difusión coordinada entre la municipalidad de Tarma y SUNARP sobre la importancia del saneamiento de predio en la ciudad de Tarma, 2021.

La metodología que se aplicó en la investigación se ubica en el tipo básico; de **nivel** explicativo; para el contraste de la hipótesis se utilizaron el método de análisis y método de síntesis, de **diseño** no experimental, además de transeccional-explicativo; aplicado a la **población y muestra**, cantidad justificada por el **tipo de muestreo** empleado en esta investigación que fue muestreo no probabilístico intencional. Para la recolección de información se utilizó la técnica de análisis documental y encuesta, teniendo como instrumento, la ficha de análisis documental y cuestionario, para el **procesamiento y análisis** de datos se realizó cuadros y tablas que permitieron la interpretación de resultados, finalmente en los que respecta a los **aspectos éticos de la investigación** se sujetó solo a la verdad.

Palabras Claves: Informalidad, Inhabitabilidad, Patrimonio, Posesión, Poseedor, Predio, Propiedad, Propietario, Terreno.

ABSTRACT

The Research Project started from the **problem**: In what way does the inexistence of physical and legal sanitation protocol influence the infringement to the registry rules in the city of Tarma, 2021? Therefore, its **objective** was to determine the influence of the non-existence of a physical and legal sanitation protocol on the infringement of registry regulations in the city of Tarma, 2021; and its **hypothesis** was to verify if the non-existence of the protocol of physical and legal reorganization influences the infringement of the registry rules, due to the existence of scattered rules, regulatory informality, complexity in the procedures, administrative payments that do not adjust to the social reality and little coordinated diffusion between the municipality of Tarma and SUNARP on the importance of the reorganization of the property in the city of Tarma, 2021.

The methodology that was applied in the investigation is located in the basic type; explanatory level; For the contrast of the hypothesis, the method of analysis and synthesis method were used, of non-experimental design, in addition to transectional-explanatory; applied to the population and sample, quantity justified by the type of sampling used in this investigation, which was intentional non-probabilistic sampling. For the collection of information, the technique of documentary analysis and survey was used, having as an instrument, the document analysis sheet and questionnaire, for the processing and analysis of data, charts and tables were made that allowed the interpretation of results, finally in which Regarding the ethical aspects of the research, he was subject only to the truth.

Keywords: Informality, Inhabitability, Patrimony, Possession, Possessor, Possession, Property, Property, Owner, Land.

INTRODUCCIÓN

La presente tesis intitulada “Inexistencia de Protocolo de Saneamiento Físico Legal y la infracción a Normas Registrales en la Ciudad de Tarma, 2021”, ha tenido como propósito determinar las causales de infracción a las normas registrales, para conllevar a la elaboración un protocolo de saneamiento físico y legal el cual resolverá los problemas que se tengan dentro del proceso del Titulación de predios ante las instancias de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

El saneamiento físico legal a nivel macro en nuestro país presenta muchas deficiencias, por la recurrencia de típicos problemas, por la mala aplicación e interpretación normativa y por su diseminación normativa; el cual en la sociedad nos da como resultado que el propietario y los profesionales técnicos encargados de la documentación lleguen a confundir los procesos o no lo apliquen de acuerdo a cada trámite.

Para lograr el éxito en nuestra investigación, se sistematizó la estructura siguiente:

El **capítulo primero** bajo el epígrafe de: *Planteamiento del problema*, donde se consignó la descripción de la realidad problemática, delimitación del problema, objetivos, hipótesis, justificación, el propósito, y su importancia.

Es así que, el problema general fue abordado de la siguiente manera, *¿De qué manera la inexistencia de protocolo de saneamiento físico y legal influye en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021?*, el objetivo general: *Determinar la influencia de la inexistencia de protocolo de saneamiento físico y legal, en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021*, mientras que la hipótesis general es: *La inexistencia de protocolo de saneamiento físico y legal influye en la infracción a las normas registrales, por existir normas diseminadas, informalidad normativa, complejidad en los tramites, pagos administrativos que no se ajustan a la realidad social y poca difusión coordinada entre la municipalidad de Tarma y SUNARP sobre la importancia del saneamiento de predio en la ciudad de Tarma, 2021.*

Enseguida, en el **capítulo segundo** se abordó: El Marco teórico en el cual se desarrollaron los antecedentes de la investigación, bajo un panorama explícito guiado por instituciones jurídicas principales, que nacen y emergen de nuestra investigación.

Así también, en el **capítulo tercero**, se tiene a la metodología de la investigación, donde se detalló, el método, tipo, niveles y diseño de esta investigación, se encuentra además a la población y muestra, las técnicas y/o instrumentos de recolección de datos, técnicas de procesamiento y análisis de datos y para cerrar este capítulo el desarrollo del Aspecto ético de la investigación.

Como último **capítulo a desarrollar (cuarto)**, se tiene los resultados de la investigación, donde se analizaron los datos y se organizaron los puntos controversiales, de este análisis los resultados más destacados obtenidos fueron:

- La existencia de normas diseminadas está influyendo en forma directa en el incumplimiento del Saneamiento Físico y Legal en la ciudad de Tarma, 2021; porque al existir mucha normatividad sin ninguna codificación hacen que incurran los usuarios a cometer errores y hacerlos más complejo el trámite sin lograr el saneamiento físico y legal de sus propiedades, persistiendo la inseguridad jurídica al no lograr su inscripción en la SUNARP.
- La informalidad del marco normativo urbano incide en forma negativa en el cumplimiento a los Parámetros urbanísticos y edificatorios en la ciudad de Tarma, 2021; por la falta de implementación de lineamientos, coordinaciones y conexiones de parte de la municipalidad de Tarma con los recurrentes porque al no conocer sobre las normas urbanas, realizan construcciones sin ningún respeto al reglamento nacional de edificación, por lo tanto, se crea una dificultad para poder sanear su propiedad.
- La complejidad en los tramites de saneamiento influye en forma negativa en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021; porque la municipalidad y SUNARP al no cumplir en la atención del expediente concernientes al saneamiento de propiedad dentro de los plazos administrativos, constituye una limitación para el usuario para que pueda registrar su propiedad.

A modo de cierre, el tesista diligentemente aborda las **conclusiones y recomendaciones**, donde se observan a detalle los fines académicos, y lo que se pretende realizar con la presente investigación.

La autora.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

Nuestro Estado Peruano, viene desarrollando diversos programas donde mediante sus instituciones gubernamentales (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego; Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal; Gobiernos Regionales a través de sus gobiernos locales y provinciales), desarrollen actividades de saneamiento físico legal de predios sea en su clasificación urbano, rural, tierras eriazas y su respectiva habilitación, de este modo, permite y hace que se le otorgue firmeza jurídica al derecho de propiedad, llamémosle “*plusvalía*”, este valor agregado que se le otorga a este bien inmueble hace que sea independiente en la movilización social, económica, y política de su finalidad, mediante su formalización adquiere seguridad jurídica, más aún cuando acceda a su inscripción en registro correspondiente de la Superintendencia Nacional de Registros de Predios (SUNARP).

De lo descrito, la propiedad (el predio), al ser un derecho taciturno y expresándose en el círculo normativo de nuestra Constitución Política del Perú (1993), esta enraizado a un derecho fundamental, “*El Derecho de Propiedad*”, en ese sentido, se encuentra constitucionalmente protegido, facultando así, al propietario, y poseedor, regularizar todos los atributos correspondientes de la misma, acomodando y redirigiendo los procedimientos idóneos y pertinentes, cuando se busca obtener el famoso “*Título de Propiedad*”, debidamente inscrito ante la SUNARP, de la cada zona y/o oficina registral conveniente, solo así el conductor de la propiedad y/o posesión logra su confianza ante los diversas

instituciones que representan al Estado. Es así, que, en el transcurso encuentran barreras burocráticas, muros y obstáculos normativos, ya que en materia de saneamiento físico legal de predios, las normas se hallan divergentes, desperdigados, y disociados, conllevando confusión al área usuaria, y sobre todo a los funcionarios y servidores públicos, ellos deberían de orientar los procedimientos administrativos, y no causar desorientación y equivocación a los administrados, su falta de eficacia y eficiencia profesional e intelectual hace que se generen observaciones, en sede registral, siendo los Registrados Públicos los que califican cada petición y/o rogación.

En el departamento de Junín (Para otros, mal llamado “*región Junín*”) se advierten deficiencias respecto de saneamiento en viviendas particulares, la causa sería la diversificación de normas, lo adecuado sería componer un registro nacional que atiendan las solicitudes de manera correcta, sin embargo, las instituciones, no translucen sus buenas prácticas, que sería si contabilizáramos los títulos tachados en sede registral, ¿Cuántas personas son las que ya no canalizan sus inscripciones?, por, ya no creer en las instancias administrativas, además de estar generándose gastos innecesarios, y no lograr la titularidad a través de su inscripción.

El sanear una propiedad implica, que aumente el valor económico, además de publicitar la titularidad, para que no se afecten derechos posteriores, en sede notarial y registral, como administrativo, hace que la certidumbre y conocimiento del registro, incentive a la propagación de la situación actual del inmueble, modo que nuestro país, representa el índice más alto de informalidad predial, ahí tenemos a nuestra capital: *Lima*, los inmigrantes protocolizan actos de invasión, normalizan que el apropiarse es cuestión de tiempo y poder, lo cual no debería ser así, aun siendo esa nuestra realidad, aquellos que obtuvieron un pedazo, una parcela, o unos cuantos metros cuadrados de área, pretenden otorgarle cierta utilidad física al bien inamovible, lo mismo, igual o similar, ocurre en Junín.

Entonces, en nuestro día a día, tendremos que enfrentarnos a las amplias y diversificadas normas, no amparándonos en la correcta sino en la que se pueda, el desarrollo individual y desconocimiento de la actividad inmobiliaria, hace que incluso las municipalidades no conduzcan el proceso, esta ausencia de políticas públicas en materia de saneamiento físico legal, atrae cumbres tenebrosas e

ininteligibles en los actos a realizarse, con ello nos desprendemos de futuros créditos, garantías, transferencias, y la circulación del bien en el mercado inmobiliario.

1.2. Delimitación del problema

1.2.1. Delimitación espacial.

El desarrollo de la investigación fue ubicada en la ciudad de Tarma, se ha tenido en cuenta los expedientes sobre titulación de predios en la (SUNARP); y así mismo la información proporcionada por la subgerencia de Catastro y Titulación de Predios de la Municipalidad Provincial de Tarma.

1.2.2. Delimitación temporal.

A efectos de demostrar la hipótesis planteada en la investigación, se acudió al análisis y interpretación de la información recaba de los expedientes de Titulación de Predios correspondiente al año 2021

1.2.3. Delimitación conceptual.

La presente investigación se delimitó conceptualmente en:

El derecho de propiedad, el saneamiento físico y legal, registro de propiedad, tráfico jurídico, publicidad registral, seguridad jurídica, catastro urbano, informalidad urbana, incumplimiento a las normas urbanas, plan de desarrollo urbano y protocolo de saneamiento.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general:

- ¿De qué manera la inexistencia de protocolo de saneamiento físico y legal influye en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021?

1.3.2. Problemas específicos:

- ¿De qué manera la existencia de normas diseminadas influye en el incumplimiento de las normas del Saneamiento Físico y Legal en la ciudad de Tarma, 2021?

- ¿Cómo la informalidad del marco normativo urbano incide en el incumplimiento a los parámetros urbanísticos y edificatorios, en la ciudad de Tarma, 2021?
- ¿De qué manera la complejidad en los tramites de saneamiento influye en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021?

1.4. Justificación

1.4.1. Teórica.

El aporte teórico de la presente investigación contribuyó al aporte de nuevos conocimientos al Derecho Registral, para dicho efecto se acudió a la revisión de la Doctrina, al aspecto factico y a la normatividad con la finalidad de analizar al saneamiento físico legal, también se analizó los procedimientos de la inscripción registral de Inmatriculación e Inscripción registral de Independización; poniéndose en evidencia las causales de ineficacia en el procedimiento de la Titulación de Predio. Así también el aporte de la presente tesis es establecer el protocolo de saneamiento físico legal el mismo que servirá para la persona común interesada; de la misma forma servirá como base bibliográfica de otras investigaciones.

1.4.2. Práctica.

El trabajo de investigación presentado, da a conocer y previene a los residentes de la ciudad de Tarma y a los profesionales técnicos (arquitectos-abogados), que se encuentran realizando o realizaran el saneamiento físico y legal de propiedad, la importancia de tener un predio saneado y parte de las causales de tener una propiedad informal; por ello al emplear de manera correcta el Protocolo de Saneamiento Físico-Legal, generara en primer lugar otorgar seguridad jurídica al propietario, sin embargo esta aplicación traerá un cambio considerable dentro de los resultados anuales del saneamiento de propiedad en la ciudad de Tarma que presenta Registros Públicos, porque aumentarían los porcentajes de resultados estadísticos, porque se evitarían las observaciones recurrentes, y se tendría una mejor guía de acceso público.

1.4.3. Social.

La presente investigación determinó causales de infracción a las Normas Registrales en la Ciudad de Tarma, 2021; es por ese motivo que resulta

imprescindible el Protocolo de Saneamiento Físico-Legal, el cual va a servir de estrategia que fortalezca y corrija debilidades de los propietarios, profesionales técnicos y otros, en la obtención del Título de propiedad en la SUNARP, con costos y tiempos reducidos; se ofrece una mejor calidad de vida a los propietarios informales, se le concede mediante este procedimiento seguridad jurídica predial, inclusión al mercado inmobiliario, y asistencia a los fondos de apoyo sociales correspondientes a vivienda.

1.4.4. Metodológica.

Acorde a la naturaleza de la investigación, se empleó un enfoque jurídico por lo que se elaboró un cuestionario, de acuerdo a las variables e indicadores del problema, las mismas que fueron sometidas a la prueba de validez y confiabilidad por expertos, después fue aplicado en la muestra; así también con la finalidad de tener un resultado más preciso se empleó una ficha de observación la cual permitió analizar las esquelas de observación y comprobar los errores recurrentes en el saneamiento físico y legal de la propiedad; fueron las razones para proponer un protocolo de saneamiento físico y legal; lo cual permitirá que se puedan omitir varias observaciones en el Derecho Registral u otras ramas del derecho.

1.5. Objetivos de la investigación

1.5.1. Objetivo general.

- Determinar la influencia de la inexistencia de protocolo de saneamiento físico y legal, en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021.

1.5.2. Objetivos específicos.

- Analizar la preexistencia de las normas diseminadas en el incumplimiento a las normas del Saneamiento Físico Legal en la Ciudad de Tarma, 2021.
- Explicar la incidencia de la informalidad del marco normativo urbano en el incumplimiento de la norma de parámetros urbanísticos y edificatorios en la Ciudad de Tarma, 2021.
- Establecer la influencia de la complejidad en los trámites de saneamiento en la infracción a las normas registrales en la Ciudad de Tarma, 2021.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Internacionales.

Da Costa (2017); “*Conflictos por la regulación de la propiedad de la tierra en Paraguay*”; [Tesis postgrado], para optar el Grado de Doctor en Derecho. Pontificia Universidad Católica de Chile; en la presente tesis materia de antecedente se llegó a las siguientes conclusiones:

La mayoría de las situaciones conflictivas por la tenencia y propiedad de la tierra en Paraguay y de los reclamos esgrimidos por campesinos y aborígenes, son consecuencia de la falta de otorgamiento de tierras a las personas que reúnen los requisitos para obtenerla, a la concesión de tierras al margen de la ley y a la falta de regularización de las mismas por motivos burocráticos. (p. 216)

Habiéndose revisado la metodología del antecedente antes citado se puede observar que es una investigación teórica bibliográfica de tipo descriptivo.

El presente antecedente de investigación se relacionó con los problemas específicos de investigación, debido a que con la experiencia de Paraguay se confirma la existencia de un conflicto de normas el que hace que se tenga como resultado más problemas que soluciones; por lo tanto, en la presente tesis se constata que las normas concuerdan con el aspecto administrativo de la Municipalidad y Sunarp.

Lucas (2017); “*Antecedentes y Aspectos Generales del Derecho Registral, y Análisis Jurídico Comparativo de Normativa Registral Guatemalteca con Normativa Registral Extranjera*”; [Tesis pregrado], para optar el Grado de Abogado y Notario y Licenciado En Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Rafael Landívar; en la presente tesis materia de antecedente se llegó a las siguientes conclusiones:

Por la diversidad de normativa registral ordinaria y reglamentaria que posee cada registro público, además de procedimientos propios, el sistema registral guatemalteco es totalmente descentralizado en el sentido que cada tipo o especie de registro se rige independientemente uno de otro.

Existe duplicidad de Registro Públicos en cuanto al objeto de inscripción, cómo en el caso de los Registros de la Propiedad y el Registro de Información Catastral; así como el caso del Registro Nacional de Personas y el Registro de Personas Jurídicas. Lo anterior general mayor de gasto público, así como mayor mas tramites a usuarios. (p. 88).

Habiéndose revisado la metodología del antecedente antes citado se pude observar la es una investigación teórica.

El segundo antecedente estudiado se relacionó con el problema general de investigación debido a que con la presente tesis se demuestra que tener las normas diseminadas para cada rubro registral genera confusiones y duplicidad de partidas, por lo tanto, para tener ahorro en tiempo y dinero es indispensable generar un protocolo de saneamiento físico y legal para la titulación de propiedad.

En investigaciones de Arguedas y Piedra (2014); “*La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI): Un estudio con base en las declaraciones del Foro Catastro 2014 y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas (Declaración de Aguascalientes)*”; [Tesis pregrado], para optar el Grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica; en la presente tesis materia de antecedente se llegó a las siguientes conclusiones:

El Registro Público, específicamente tiene como fin fundamental la inscripción, seguridad y publicidad de los derechos reales. En este sentido,

todo lo relativo al nacimiento, vicisitudes y extinción de éstos además de ser trascendente para su titular, adquiere gran relevancia en cuanto a terceros, quienes sólo por la publicidad registral tienen acceso al conocimiento de la situación exacta de esos derechos, tanto en cuanto puedan confluir con otros derechos reales como respecto de las incidencias de los derechos personales sobre ellos.

Para esto es necesario que la inscripción de un documento no sea algo que se realiza mecánicamente, sino que verdaderamente el aspirante a Registrador sea capacitado de forma tal que sea consciente de la trascendencia de la función que realiza, que no se limite únicamente a verificar en cada documento que se le entrega que se cumplan formalidades, sino más bien, que realice su trabajo de tal manera y con tal esmero y cuidado que aplique los principios registrales para evitar contratiempos y disgustos a los usuarios de la institución. (pp. 175-176)

Asimismo, revisada la metodología del antecedente antes citado se puede observar que es una investigación teórica.

La presente tesis se relacionó con el problema específico debido a que con la presente tesis se demuestra que con el predio titulado por la entidad correspondiente se obtiene la seguridad, sin embargo se debería hacer mayor énfasis en los tiempos que se utilizan en esta institución para la calificación de Títulos a fin de que las demoras no generen disgustos y gastos a la población; un aspecto importante que será considerado en el Protocolo de saneamiento físico legal planteado en la presente tesis.

2.1.2. Nacionales.

Lescano (2018). “*Deficiencia en la Aplicación de los Principios Registrales en el Procedimiento Registral de Calificación E Inscripción de los Títulos en los Registros Públicos de Pasco año 2017*”; [Tesis pregrado], para optar el título Profesional de Abogado. Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión; en la presente tesis materia de antecedente se llegó a las siguientes conclusiones:

Luego de haber concluido la investigación y contrastado con la encuesta formulada podemos señalar que un porcentaje mayoritario efectivamente

desconocen la normatividad sobre Derecho Registral en cuanto a su calificación e inscripción de títulos registrables, este porcentaje se encuentra vinculado directamente con los usuarios, más no los funcionarios o Trabajadores de al SUNARP.

Existe un porcentaje Mayoritario que han señalado que es de vital importancia la calificación e inscripción de los títulos registrales, así mismo dicho porcentaje considerable han señalado que existe deficiencias en la aplicación de los principios registrales al momento de la inscripción de título el cual perjudica al usuario con observaciones Registrales. (pp. 101- 102).

La presente tesis materia de antecedente formuló su metodología de la siguiente manera; el tipo de investigación básica; con diseño de investigación descriptivo correlacional; la población estuvo representado por un porcentaje considerable de títulos inscritos en el año 2017, la misma que no precisa la cantidad; a diferencia de la muestra en la que, 20 personas fueron funcionarios y servidores de la oficina Registral Pasco; el método de investigación empleada de corte transversal, descriptivo ; las técnicas utilizadas para la recolección de datos fue en primer lugar la Encuestas y en segundo lugar la entrevista.

Con este antecedente se relacionó un problema de la presente investigación; porque determino una de las causales de infracción al derecho registral, la falta de aplicación de los “Principios Registrales”, el cual dentro de la presente tesis fue muy importante de analizar para tener mayor precisión en la estructura del protocolo de saneamiento físico y legal, también los resultados de la tesis citada fueron de gran aporte porque identificaron que el desconocimiento de las normas y beneficios es de parte de los usuarios y no de parte de los funcionarios públicos.

Soriano y Ticona (2017); “*La Calificación de Títulos y la Seguridad Jurídica en la Sunarp Oficina Registral de Huancayo en el Año 2017*”; [Tesis pregrado], para optar el título Profesional de Abogado. Universidad Peruana Los Andes; en la presente tesis materia de antecedente se llegó a las siguientes conclusiones:

La calificación de títulos y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017, se encuentran directamente

relacionados, esto debido a que el registrador público al calificar el título realiza un examen minucioso del mismo esto a fin de que pueda dotarle de seguridad jurídica. (p. 96)

Asimismo la presente tesis materia de antecedente formulo su metodología de la siguiente manera; el tipo de investigación Básica, pura, de teoría o dogmática; su Diseño de Investigación Descriptivo Correlacional; su Población está representado por un porcentaje considerable de Abogados especialistas y/o litigantes, Registradores y/o Asistentes registrales; en lo que respecta a su Muestra estará representado por 40 personas; el Método de Investigación empleado en la presente tesis es científico-descriptivo; la Técnicas de Recolección de datos aplicada fue de Pruebas estadísticas, la que se utilizó para correlacionar las variables y para validad la hipótesis se aplicó el programa SPSS.

Dicho antecedente se relacionó con la investigación porque confirmo que la calificación registral de manera automática brindo seguridad jurídica a los recurrentes; estos resultados fueron favorables para la presente investigación porque con la aplicación del Protocolo del Saneamiento Físico y Legal se obtendrá con mayor rapidez la Seguridad Jurídica y con ello también el acceso al aspecto mobiliario y ámbito económico.

Hernández (2019); *“Impacto de la Regularización de la Construcción Informal en El Distrito San Martin de Porres durante el Periodo 2015-2018”*; [Tesis pregrado], para optar el título Profesional de Abogado. Universidad Peruana Los Andes; en la presente tesis materia de antecedente se llegó a las siguientes conclusiones:

La combinación de criterios técnicos poco realistas, de exigencia en requisitos pocos flexibles, de largos procesos para obtener licencias, de reglas contractuales formalistas, y de mecanismos ineficientes para resolver la situación real que aqueja a nuestra sociedad, ha establecido un contexto que contribuye a la construcción informal. No todos los propietarios poseen recursos legales, financieros y de otros que se hacen necesarios para preservar el derecho que tienen sobre el suelo, siendo excluidos por la legalidad.

Los planes estratégicos aplicados en Perú, en el tema de la regularización, han impactado positivamente en la población que construyó sus viviendas en forma extra legal, fuera de la normativa vigente, cuyo logro es importante, pero no suficiente, dado que, por diversos motivos esta normativa no tiene alcance general entre los pobladores, quedando muchos predios pendientes de regularizar, situación que impacta negativamente al desarrollo urbano de la región. Creando la imperiosa necesidad de establecer estrategias para crear un desarrollo urbano sustentable socio-espacialmente integrado, asimismo cabe mencionar que lamentablemente muchos de las viviendas que fueron tituladas, no son sustentables ambiental ni urbanamente, producto de un sistema obsoleto, que en oportunidades crean sistemas paralelos, vacíos legales y conflictos.

Aunque en la actualidad, en el Perú, y particularmente en Lima Metropolitana, se hacen esfuerzos a través de normas jurídicas para conciliar el ámbito legal en el sistema de Registros Públicos, se observa que sigue siendo un tema sobre el tapete, pues la solución no está particularmente el “legalizar lo ilegal”, por el contrario, crear mecanismos que generen una transformación en el sistema legal-urbano que frene la ilegalidad de construir viviendas violentando los parámetros edificatorios, asimismo; fomenten una integración socio espacial con políticas fiscales bien definidas, que prevean a la comunidad la forma de acogerse a este beneficio o amnistía a pesar de la infracción administrativa y logren regularizar su situación. Asimismo, políticas que frenen los autoconstrucciones que violentan las normas urbanísticas, situación latente en el distrito de San Martín de Porres. (pp. 80-82)

De lo descrito metodología de la siguiente manera; el tipo y nivel de investigación Cualitativo-Descriptivo; su Diseño de Investigación fue e campo, documental, Descriptiva; la Población estuvo representado por construcciones informales del Distrito San Martín de Porres; su Muestra representado por registros de regularización del Distrito San Martín de Porres periodo 2015-2018; las Técnicas de Recolección de información fue de observación documental y entrevista ; las

Técnicas estadísticas aplicadas fueron de estadística, descriptiva y estadística analítica, así también, se relacionó con los problemas específicos de la investigación porque determino las principales causales de ineficacia del saneamiento Físico y Legal; por lo tanto se obtuvo una respuesta anticipada a las consecuencias de la informalidad e ilegalidad de la tenencia de propiedad; siendo de gran aporte porque se pudo contrastar resultados similares, y estos resultados sirvieron para iniciar una estructurara del Protocolo de saneamiento físico y legal teniendo en cuenta los aspectos sociales y económicos relacionados de forma directa e indirectamente con las normas jurídicas registrales.

Guerra (2020); “*La efectivizarían del Derecho a la Propiedad Predial en el Perú*”; [Tesis postgrado], para optar el Grado Académico de Doctora en Derecho. Universidad San Martín de Porres; en la presente tesis materia de antecedente se llegó a las siguientes conclusiones:

Es así, que la inscripción registral no sólo es útil para oponer a terceros, sino que forma parte de la consolidación de la propiedad al ser el último eslabón de la cadena de la formalización predial (realizado muchas veces por el propio Estado) y la única forma de acceder al crédito dado el carácter constitutivo de leca. De esta forma se entiende por qué en los últimos años se incorporan más predios al Registro (sólo en el 2018 se han inscrito 10'045,796 predios). Asimismo, todas las normas de fomento de la inversión pública y privada incorporan como una necesidad la inscripción registral para llevar adelante las obras y proyectos de infraestructura.

Hemos podido demostrar en el presente trabajo que la Ley 28294 ha fracasado pues, a pesar de haber transcurrido 14 años desde su dación, solo se ha catastrado cinco distritos y se ha asignado el Código Único Catastral CUC únicamente a los predios sometidos a proceso de saneamiento solicitado por los propietarios que buscan la rectificación de su predio. En cuanto a la gestión descentralizada a través de los gobiernos locales, más de un tercio de las municipalidades no tienen catastro completo y los otros no lo tienen actualizado y, por lo tanto, no han podido adecuarse a la Ley 28294. (pp. 199-200).

El investigador formuló su metodología de la siguiente manera; con enfoque cualitativo y descriptivo, de manera que con los problemas específicos de la presente investigación ; a diferencia de los otros antecedentes en esta tesis se demuestra los beneficios de tener una propiedad saneada, sin embargo se evidencia que estos beneficios solo es para una parte de la población resultando en conclusión ineficiente, existen muchas normas de las cuales los propietarios particulares con intención de Titular su predio, indican de manera indirecta que deben realizar tramites y documentos administrativos de manera personal a diferencia de la intervención del Estado con los programas de titulación que promueve cofopri y ministerio de agricultura en las cuales se tienen costos administrativos bastante económicos y se tiene una guía especializada de profesionales hacia los usuarios, sin embargo queda demostrado con este antecedente que estos programas solo han beneficiado a la tercera parte no siendo sustentable para nuestro país, además estas normas al no haber sufrido modificaciones y actualizaciones por más de 14 años hace que la norma no vaya en contexto con la realidad; estos resultados también favorecieron a la investigación por que se evidencio las deficiencias no solo en el saneamiento de propiedades privadas sino también en el saneamiento promovido por el Estado.

Florez (2018); “El Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos Desarrollado por la Dirección Regional de Vivienda y Construcción Cusco y el Mejoramiento de las Condiciones de Vida en el Centro Poblado de Santa Teresa del Distrito del mismo nombre de la Provincia de la Convención del Departamento del Cusco.”; [Tesis postgrado], para optar el Grado de Magister en Gestión Pública. Universidad Cesar Vallejo; en la presente tesis materia de antecedente se llegó a las siguientes conclusiones:

Con un nivel de confianza del $95\% = 0.95$, y al nivel de significancia del $\alpha: 5\% = 0.05$, se establece que existe correlación entre las variables funciones del Saneamiento Físico Legal y las Condiciones de Vida, según el estadístico de prueba para un estudio no paramétrico Tau-b de Kendall.

Respecto a la Variable Condiciones de Vida en relación a sus dimensiones Vivienda el 54.7% indica que es muy desarrollada mientras que en la

dimensión Economía 51.2 % indica que es totalmente desarrollada según el estadístico de prueba para un estudio no paramétrico Tau-b de Kendall.

El Centro Poblado de Santa Teresa tiene un proceso de consolidación urbana bastante desarrollada, existen viviendas hasta de cinco pisos que albergan viviendas y negocios construidos con materiales de ladrillo y concreto.

El nivel Económico de la Población viene mejorando de forma muy dinámica con la presencia del turismo lo que ha generado establecer una infraestructura de servicios establecimientos de Hospedaje: albergues hoteles, restaurantes, y turismo de aventura (pp. 45-46).

Observamos la metodología que de la siguiente manera; el tipo de investigación aplicado fue Básico descriptivo ; su Diseño de Investigación No Experimental Descriptivo Correlacional Causal de Corte Transversal; la Población fue el Número de familias sin vivienda con lotes de vivienda se encuentra debidamente inscritos en los registros públicos y el Número de familias con vivienda que cumplen condiciones de habitabilidad; con respecto a su Muestra Constituido por 100 viviendas, su Muestreo fue no probabilístico intencionado ; el Método de Investigación aplicado fue científico-descriptivo; y las Técnicas de Recolección de datos fue por dos cuestionarios.

La presente tesis materia de antecedente fue importante porque nos confirmó que la buena difusión, la buena gestión y buena aplicación de la importancia del Saneamiento Físico legal por parte de gobierno regional genera que se tengan buenos resultados económicos, así como construcciones con productividad; entonces se convirtió en gran aporte para seguir este modelo en la ciudad de Tarma con mayor desarrollo económico.

2.1.3. Locales.

A nivel local no se encontraron investigaciones adheridas y relacionadas con el desarrollo de la tesis, puesto que, a la fecha no se evidencian trabajos en la materia, demostrando la originalidad de la presente.

2.2. Bases teóricas o Científicas

2.2.1. Propiedad.

2.2.1.1. Definición.

La propiedad desde una visión a nivel macro en la cual la propiedad es considerado a todo aquel espacio físico y natural donde el ser humano ha intervenido, modificando estos espacios para buscar su bienestar y el bienestar social, se puede apreciar que no se tiene aún, una definición directa del significado de la propiedad en relación con el bien inmueble.

Moranchel (2017); “La propiedad como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que ésta pueda proporcionar a su titular y es oponible contra cualquiera”. (p. 127).

Con esta definición se puede deducir que la propiedad es un objeto físico que brinda satisfacción a su propietario por lo tanto también puede ser transferible.

2.2.1.2. Propiedad predial.

Para entender a la propiedad predial, debemos de precisar la definición del derecho de propiedad, de modo que ambas son un poder jurídico, son objeto de estudio del saneamiento físico legal, se aprecia que se empieza a delimitar el concepto de propiedad con aquel espacio físico existente que es de utilidad para el propietario, el que estará comprendido del suelo, subsuelo y sobresuelo.

2.2.1.3. Derecho a la propiedad.

Este tópico es muy relevante para el mundo del derecho, puesto que, es necesario comprender con mayor énfasis de donde proviene la concepción del del derecho de propiedad, y por lo que:

Según Tantaleán (2020); “Con base en los artículos 70° y 2° incisos 8 y 16 de nuestra Carta Magna, el derecho de propiedad es el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”. (p. 97)

Si todas las personas respetarían con mucha conciencia los artículos de la Carta Magna no se tendrían problemas sobre aprovechamiento indebido de propiedades; entonces al vivir otro tipo de realidad se vuelve obligatorio realizar el saneamiento de propiedad.

2.2.1.4. Derecho a la propiedad.

2.2.1.4.1. Transferencia de Inmuebles.

Ahora bien, para Muñoz (2016); formas de transferencia: “Compraventa, Donación, Anticipo de Herencia, Permuta, Dación en Pago.” (p.01).

Al analizar estos tipos de transferencia podemos evidenciar que no existe ninguna norma que obligue al adquirente realizarlo mediante un notario, o que deba tener de manera obligatoria un título de propiedad, motivando informalidad.

2.2.1.4.2. Propiedad inmueble horizontal.

Se puede apreciar que la propiedad horizontal signado como predial, también versa de índole jurídico constitucional, ya que, también permite al titular, usar, gozar y disponer de las llamadas secciones inmobiliarias, así la transferencia de propiedad no se limita a la venta del total o de una porción de un terreno; esta también puede realizarse por venta de secciones en el caso de una vivienda multifamiliar; pero este es de característica especial puesto que para llegar a consolidar unidades mobiliarias si es de obligación la intervención notarial y registral en cumplimiento de la normativa vigente.

2.2.2. Saneamiento Físico - Legal

2.2.2.1. Definición

Es el conjunto de procedimientos técnico legal, que realiza el propietario para lograr inscribir su predio o área construida ante la Superintendencia Nacional de los Registros públicos, para garantizar la seguridad jurídica.

En la Revista Gaceta Jurídica (2015), se suscribe que:

El derecho de propiedad se encuentra reconocido en la Constitución Política del Perú, por ende, ha de considerarlo importante y para garantizar este derecho se dará por intermedio de la seguridad jurídica el cual se consolida con el procedimiento del saneamiento físico y legal; la que está conformada por la documentación legal y técnica. El derecho de propiedad tiene valores y funciones que armonizan con el interés particular y con el interés colectivo. La relación existente entre derecho de propiedad y el Registro es importante, ya que con la inscripción registral se alcanza el pleno derecho y por lo tanto se convierte en una garantía institucional tanto a nivel individual como colectivo. (p. 269)

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, (2016), manifiesta que:

El Saneamiento Físico Legal se realiza mediante el proceso de regularización de la documentación técnica y legal para que esta pueda brindar una protección legal. Entonces después de realizar la regularización de propiedad muchos propietarios preguntan reiteradas veces si en la sede registral se debe solicitar una acreditación diferente del derecho de propiedad; la respuesta a esta pregunta sería que el saneamiento no tendría razón de ser, si se van a solicitar requisitos en el “ORGANISMO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL” y en “SUNARP” por lo tanto bastaría la regularización del saneamiento físico y legal de propiedad en el primer organismo quien informara sobre estos registros a “SUNARP”; ampliando la información a lo que refiere el saneamiento físico y legal de predios se tiene que poner de conocimiento también que los requisitos para las propiedades particulares no serán los mismos que para una propiedad estatal ya que para este caso se necesitan menos requisitos tanto en la sede notarial y judicial, en el tema de costos, en el tema de celeridad, ya que el Estado sanea una propiedad por un fin social por ello las normas son más flexibles y dinámicas para la obtención de título de propiedad ante “SUNARP”. (p. 272)

A su turno Vásquez (2016):

El saneamiento físico y legal está relacionado directamente con el derecho de propiedad; no solamente el derecho de propiedad abarca a los predios o terrenos que tienen el uso de vivienda o uso estatal, también existe casos de terrenos con derechos mineros, terrenos ribereños, terrenos reservados para defensa nacional o colindantes con establecimientos penitenciarios, en el caso de estos últimos señalados el saneamiento físico y legal primeramente se gestionara en la entidad administrativa la cual determinara si le va a corresponder o no proseguir con el proceso de formalización, de no corresponder continuar con este trámite va a quedar suspendido ; entonces la inscripción registral se va a realizar teniendo anticipadamente la resolución administrativa de esta entidad en la cual en algunos casos

mediante este documento se aprueba los planos de ubicación y localización y lotización de una posesión informal, por lo tanto una vez obtenida esta resolución se adjuntaran los requisitos que señala en “SUNARP” para el registro de este tipo de terrenos. (p. 174).

2.2.2.2. Distinción en el saneamiento físico legal y saneamiento registral

Para Deresac (2021), opina que:

El saneamiento físico legal de predios” está referido a muchos procedimientos que existen en nuestra normativa legal en lo que respecta a la propiedad y a los derechos reales, para poder aplicar esta normativa vigente de manera correcta primero se debe tener un buen conocimiento sobre requisitos y procedimientos técnicos y legales para que pueda ser una guía positiva para la futura inscripción registral. (p. 01).

2.2.2.3. Problemas comunes del Saneamiento Físico Legal

Se caracterizan problemas comunes a las observaciones tanto técnica y legales que emite la SUNARP a un expediente de titulación de predio, en la cual se constata la de recurrencia de errores de los profesionales técnicos.

En la interpretación de Salvador, mediante la publicación en la página URBANIA (2016), menciona que:

Predios con documentos no legalizados: Se trata de un predio sin intervención municipal y notarial; que no se puede incorporar al registro un título de SUNARP, porque en virtud del principio de titulación, para que puedan ser titulados en registros públicos deben contener instrumentos públicos. Si bien no hay una norma que obliga a la titulación de predios, debería empezar el proceso para la obtención de este instrumento público para obtener mayor economía y seguridad jurídica.

Predios con documentos de propiedad; pero no incorporados a los registros: Se puede tener escrituras públicas, resoluciones judiciales o administrativos o escrituras imperfectas; u otro tipo de instrumento público que aseguren la adquisición formal de un predio; sin embargo, por el desconocimiento, la falta de economía no puede llevarlos a inscribir a Registros Públicos.

Predio inscrito mediante el tracto sucesivo: Este problema también es muy común para la regularización de saneamiento físico y legal de un predio inscrito, esto debido a la falta de conocimiento de los nuevos propietarios para llevar a inscribir su documento notarial a registros públicos; siendo problema cuando se trata de predios con antecedente registral muy antiguos porque en algunos casos tienen características especiales.

Discrepancia entre lo que existe físicamente y lo que publicita el registro: Este es un problema frecuente debido a que por muchos años los planes de desarrollo urbanos de las distintas municipales se encuentran desactualizadas entonces, mientras es aprobado por los órganos municipales cuando es llevado a SUNARP puede existir algún tipo de superposición con el predio ya inscrito, generando perjuicio económico para el propietario.

Predios sin Independización: Se pueden dividir en dos aspectos sobre terrenos matrices que durante los años fueron vendidos en varios fragmentos de área, las cuales para que puedan estar inscritos deberán regularizar la Habilitación urbana y sub división ante la municipalidad; la segunda es con respecto a los edificios ya construidos en los cuales se tiene la necesidad de independizar por pisos en la que se establecerán áreas comunes. (p. 01).

2.2.2.4. Beneficios del saneamiento físico legal

Los Beneficios del Saneamiento Físico legal deberían ser de conocimiento para la población.

Según Huamani (2015):

- Al tener “la titularidad de dominio”, se otorga al propietario todas las atribuciones que por ley le corresponde por lo que puede ejercitar su derecho en su propio beneficio.
- Al registrar el “derecho de propiedad ante SUNARP”, automáticamente se genera en Registros públicos una publicidad registral la cual protege cualquier intento de usurpación de terreno y otros que puedan afectar al propietario.
- Al tener registrado tu propiedad podrás invertir en mejorar tu espacio físico, ya que te encuentras apto para los beneficios que ofrece el estado mediante los préstamos bancarios con bajos intereses.

- También podrás Aumentar el “valor de los bienes inmuebles”, esta se origina porque se declarará la construcción sobre la base del terreno inscrito.
- Al tener registrado tu propiedad “Facilitaras la transferencia de los bienes”, esto se origina porque ya se tiene creado un antecedente registral, lo cual también como futuro comprador te otorgara mayor seguridad.
- Con la propiedad registrada te permitirá “el acceso al crédito” con bajos interés y algunos beneficios que ofrece el estado”. (p. 24).

Habiéndose analizado las características que plantea el Autor Huamani sobre los beneficios del saneamiento físico y legal, se puede resumir que el tener una propiedad en regla es decir que cuente con la titularidad de su predio en SUNARP, ayudara a la persona común a valorizar su predio, a ingresar al sector bancaria en la cual le permitirá su desarrollo y bienestar económico.

Al emprender una investigación en saneamiento físico legal, se debe aprender a distinguir la normativa desde cada muralla, ya que, la figura legal nos sirve de asistencia para curar las situaciones legales de cada bien inmueble, la complejión hace que cada estudio tenga la particularidad inminente, para lograr su inscripción ante la entidad correspondiente, en cuanto al aspecto técnico la ciencia cierta, los rangos matemáticos hacen que el profesional adecuado (verificador catastral, verificador común, arquitectos e ingenieros), aplique fórmulas que versen sobre una medidas exacta, además, que la realidad extra registral es totalmente distinta a la registral.

2.2.2.5. Saneamiento legal.

2.2.2.5.1. Historia

Hernando de Soto en la Revista Time (2004); refiere que el asentamiento del saneamiento legal es nuestro país data desde el año 1995, en la cual se beneficiaron a más de 300,000 propietarios, mejorando su calidad de vida.

2.2.2.5.2. Conceptos generales

El saneamiento legal de un predio es aquel mecanismo por el cual se regulariza los documentos del propietario o posesionario, para que estos se encuentren de acuerdo a las normas vigentes; por otro lado, para que un propietario

pueda realizar el saneamiento legal, necesitara los antecedentes registrales del anterior propietario lo cual facilitara su inscripción a SUNARP.

En el Libro Comentarios al Reglamento de inscripciones del registro de predio (2019), se define:

El saneamiento legal tiene acciones que ayudaran a establecer el derecho de propiedad en el predio que se buscara su formalización, estos pasos y requisitos se encuentran en los documentos normativos; en los terrenos “con derechos mineros, terrenos ribereños, terrenos reservados para defensa nacional o colindantes con establecimiento penitenciarios”, el responsable de gestionar este documento es la entidad administrativa la misma que evaluara si se encuentra apto o no de formalización. (p. 176).

2.2.2.5.3. Causales de invalidez del saneamiento legal

Para Ortiz (2017), menciona que:

- Cuando un predio se encuentre en abandono por más de 20 años el estado puede expropiarlo, para bien común de la población.
- Cuando exista un peritaje técnico donde se constate el abandono físico del terreno o edificación, por lo tanto, también se tomará en cuenta la habitabilidad en el caso de una edificación, estos se encontrarán a cargo de los gobiernos locales.
- Cuando el propietario no puede acreditar la posesión de bien con documentación formal y legal, entonces la municipalidad de manera de oficio podrá expropiarlo. (p. 72)

El saneamiento técnico legal, se invalida, por el incumplimiento a las normas técnicas y legales, y cuando afecten funciones jurídico registrales, económicas, administrativas, e inclusive financieras, las políticas públicas surgen para cumplirse, debiendo esclarecerse cada etapa, cada intento no deberá ser negligente e incompetente o inmoral.

2.2.2.6. Saneamiento físico

2.2.2.6.1. Definición

Las cuestiones físicas de cada bien inmueble, depende del uso y valor otorgado a cada bien, su regulación normativa hace que cada entidad y profesional a cargo supervise y fiscalice la aplicación de los reglamentos básico, hablemos de

la aplicación de las tolerancias registrales, si existiera disimilitud con lo publicitado, se aplicarán los rangos en las mediciones, para así garantizar la seguridad privado y sobre todo pública.

El Saneamiento Físico en el aspecto técnico, es aquel documento en la cual se encontrarán las características reales de un predio: en área, medidas perimétricas, coordenadas; las mismas que deberán ser supervisadas y visadas (verificador común, verificador catastral y/o funcionario municipal) por un arquitecto o ingeniero registrado en SUNARP.

En la Revista IDIGER (2020), se define que:

El saneamiento físico a nivel internacional tiene otra denominación sin embargo cumple una función parecida a lo establecido en el Perú, a nivel internacional se le conoce como “SANEAMIENTO DE INVENTARIO PREDIAL” la cual consiste en otorgar el título del bien inmueble, teniendo el diagnóstico integral por lo cual cada predio debe cumplir obligatoriamente con un acceso, también se incluye como requisito la documentación legal, se respeta las norma urbanísticas y la zonificación del suelo, y por último el certificado catastral que lo emite la “Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.”(p. 06).

No olvidemos, que, para realizar un correcto saneamiento físico, se deberá de componer el estudio documental de cada predio, es decir, los antecedentes concernientes de su obtención, pudiendo ser: Compraventa, donación, anticipos, herencia, permuta, dación de pago, aportes conyugales y personales, bajo ese referente podremos evitar superposiciones, duplicidades de partidas, la idea es ordenar de manera cualificada cada predio.

2.2.2.6.2. Objeto del saneamiento físico

El Saneamiento Físico tiene por objeto la materialización física de un predio en un documento técnico (expediente), el cual deberá estar en concordancia a los documentos de propiedad y realidad física se busca esta armonía puesto que, de esta manera no se estaría transgrediendo los derechos de otros propietarios que tengan su bien inscrito en SUNARP; así también al tener la similitud física y similitud documentaria se evitara las observaciones futuras en las instancias correspondientes.

2.2.2.7. Registro de propiedad

2.2.2.7.1. Definición

Para la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el registro de propiedad, es un asiento principal, esta institución tiene a su norma matriz, siendo el Sistema Nacional de los Registros Públicos, la cual mantiene y preserva las diversas unidades registrales, como la correcta interpretación normativa registral, el registrador es quien en ejercicio de sus funciones, oriente, simplifique e integre el procedimiento, para ellos los usuarios, rogantes, y administrados, son su mayor referencia, como garantías principales están: La autonomía en la calificación registral, es decir el cargo del registrador es indelegable, solo ellos analizan los títulos de forma rigurosa; así, el contenido del asiento registral contenida en una partida registral deberá ser intangible, salvo modificación aseverada y obligada en sede judicial.

La seguridad jurídica, que otorga certeza jurídica al mismo tiempo, todo lo publicitado se presume, cierto y veraz, además que, ante fallas suscitadas, no será el administrado responsable de fallas inconsistentes e impropias, debiendo ser indemnizado.

Con respecto a lo referido con el Registro de propiedad se puede determinar que es aquel acto inscribible que se da ante la “Municipalidad y SUNARP”.

2.2.2.7.2. Registro de propiedad inmueble ante SUNARP

Tenemos al Registro Predial Urbano, para ello Calmet (2013), refiere que: Tiene la característica que considera título inscribible al Formulario Registral, firmado por los interesados, un Notario o un Abogado, y cuando corresponda un verificador; termina con el principio de la titulación auténtica (Art. 2010 C.C.), estableciendo que pueden inscribirse títulos que consten en escritura pública o documento privado, e incorpora como acto inscribible la posesión. (p. 01).

Mientras que el artículo 2021 del Código Civil Peruano, soslaya y es bastante claro en cuanto a la definición del acto inscribible, sin embargo, considero que la apreciación que nos brinda la autora debería estar mejor determinada puesto que en la actualidad el único documento inscribible es un parte notarial el mismo

que debe tener escrito la autorización a la persona que realizara la inscripción en registros públicos “SUNARP”.

2.2.2.7.3. Actos inscribibles

Tenemos al Registro Predial Urbano, para ello Calmet (2013), refiere que:

Según Calmet (2013):

- a) “Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles”.
- c) “Contratos de naturaleza obligacional que de manera excepcional y por expreso mandato legal ingresan al registro” (p. 8).

Teniendo como referencia al Autor Calmet, los Actos inscribibles se originan de aquellas transferencias de propiedad que transmiten derechos reales, el que podría cumplirse siempre que se tengan regularizados los títulos de propiedad para que el propietario pueda usar, disponer y disfrutar este espacio físico de manera legal y formal mediante el tracto sucesivo; sin embargo, existen muchas transferencias notariales en las que no les exigen la presentación del título de propiedad ante SUNARP, es muy común este tipo de transferencias debido a que el costo de la tierra es mucho más accesible que un predio titulado; sin embargo lo que pareciera una buena oportunidad, se convierte con el tiempo en trámites durables sin fin; donde no se respeta las áreas de aportes, no se respeta la zonificación de tierras, no se respeta las densidades de alturas, teniendo conflictos con las municipalidad por mucho tiempo por estas infracciones; por lo tanto se promueve la INFORMALIDAD.

2.2.2.8. Seguridad jurídica

2.2.2.8.1. Definición

Para la Revista Jurídica (2018):

La seguridad jurídica tiene como principio fundamental la idea de predictibilidad, es decir, que cada uno conozca de antemano las consecuencias jurídicas en sus relaciones con el Estado y los particulares.

La seguridad jurídica supone la expectativa razonablemente fundada del ciudadano sobre cuál debe ser la actuación del poder en aplicación del derecho. Por ello, la Constitución Política del Perú debe incorporar la expresión de la seguridad jurídica, a fin de mejorar la garantía de los derechos fundamentales, pues la experiencia comparada demuestra que los países que incorporaron esta institución están logrando su desarrollo, como España, México, Ecuador, entre otros. (p. 01).

La seguridad jurídica aplicado al derecho de propiedad y a los procedimientos de saneamiento técnico legal, hace que como disciplina prevenga las futuras condiciones litigiosas, como principio, se encarga de velar los derechos consagrados por nuestra Constitución Política del Perú, nuestra Carta Magna, sin seguridad jurídica no existiría la confianza en las instancias procedimentales, permite el desarrollo de las masas, con la dación de las diversas normativas los aplicadores de la justicia deben de ampararse en su reforma legislativa, siendo el meollo central su exigencia y cumplimiento de manera coercitiva y a veces, coactiva.

Como Estado democrático debemos restringir a este principio cuando se vulneren los derechos fundamentales y universalmente reconocidos (libertad, vida, propiedad, salud, entre otros), la capacidad de autogestión incide notoriamente en su calidad (poderes públicos).

2.2.2.9. Protocolo.

Barcia, como se citó en Ruiz (2000), explica que PROTOCOLO significaba el sello o señal auténtico estampada en los papeles que serían títulos públicos. Según este mismo autor, en griego deviene de protos, primero y kollom, pegar, y refiere a la primera hoja pegada con engrudo. (p. 78).

Al comparar lo descrito por el autor Barcia y lo que actualmente se define en el diccionario de la Real Academia española podemos verificar que el significado de protocolo tiene varios significados y todos de diferentes contextos, es por ello que lo definido por este autor resulta cierto; sin embargo, en la presente investigación se estudió el protocolo desde otro contexto.

El protocolo de manera general es un conjunto de reglas que al cumplir una secuencia llega a tener resultados positivos, primando el orden y los rangos jerárquicos; en la presente investigación se puede definir como:

“Un conjunto ordenado y secuencial de disposiciones legales del saneamiento físico y legal de la propiedad, basado en experiencia y practica de los profesionales y recurrentes”.

2.2.2.9.1. Definición

Para el Autor Villarrubias (2005), el PROTOCOLO es:

La transcripción escrita de los usos, costumbres, tradiciones, propios de un determinado territorio, ámbito o cenáculo internacional, en formulas regladas, es el ordenamiento “reglado y jerarquizado” de los concurrentes a un acto público o privado, según la naturaleza y fines del mismo. (p.20)

Según lo explicado por este autor el termino protocolo se fue estableciendo como un ordenamiento “reglado y jerarquizado” para la realización de una acto público o privado; considero que se iban estableciendo características de lo que realmente se significaba protocolo y cuál sería su forma de aplicación más útil, que beneficiaría a una sociedad.

Según el Autor Mallo (2006), define al PROTOCOLO como una actividad, un quehacer, un acto o sucesión de actos, y estos pueden estar sujetos a las normas de protocolo que dicte el poder público o que se dé a sí misma la entidad organizadora. (pág. N°24)

Al ir avanzando los años se puede apreciar que el significado de Protocolo fue encaminado como “una actividad o sucesión de actos” el cual es una definición que actualmente se utiliza en la sociedad, por instituciones y otros.

Según el Autor Fernández (2012), define:

El protocolo como el conjunto de normas y disposiciones vigentes que facilitan las relaciones sociales, profesionales o diplomáticas y que rigen o se siguen en la celebración de los actos oficiales y en cualquier acto o ceremonia de la índole que sea. El protocolo surge de las costumbres o tradiciones, por ese motivo, en cada país hay normas protocolarias distintas, no obstante, hay diversos tipos de protocolo (Oficial, empresarial, militar, religioso, deportivo, turístico, social, internacional, etc. (p.737).

En la presente tesis de investigación se coincide con lo describe el autor puesto que el protocolo facilitara la relación con el usuario – municipalidad y usuario –registros públicos SUNARP, como describe el autor cada país maneja distintos protocolos en bienestar de la población, sin embargo en nuestro país se ha descuidado mucho el tema de la Titulación de predio no solo en materia urbana, sino también Rural; con barreras burocráticas motivadas por las entidades del estado, las cuales en vez de brindar soluciones, generan problemas a los usuarios quienes con el paso el tiempo se convierten en informales; aconteciendo problemas urbanos a nivel de ciudad, distrital, regional y nacional.

Según la Autora Otero (2012), el Protocolo:

Son reglas establecidas por dos de las fuentes principales del Derecho junto a sus principios generales: la Ley (decreto) y las costumbres, y por lo tanto son de obligado cumplimiento para quienes las han suscrito y a quienes van dirigidas. En cualquiera de los dos casos, hablamos de la fuerza de la ley (explícita, escrita, formal) o del peso de la tradición (implícita, de transmisión no formal, verbal o no verbal) como elementos persuasivos de primer orden para hacer cumplir estas reglas. Ambos son igualmente coercitivos, pues si la fuerza de la ley esta refrendada por la capacidad y la autoridad del Estado para hacerla cumplir, la tradición y las normas consuetudinarias están respaldadas por el peso social de la comunidad y el consenso establecido secularmente entorno a determinadas cuestiones ceremoniales, rituales y simbólicas. (p. 23)

Según lo descrito por la Autora el protocolo es de obligatorio cumplimiento por los ciudadanos por estar compuesto por la Ley y las costumbres el cual resulta muy útil y necesario porque existen muchas normas que a la fecha no pueden ser aplicadas por encontrarse diseminadas o establecidas para un tipo de población pero no de ámbito general en nuestro país, es por ello que al establecer un protocolo se estarían simplificando procedimientos, de esta forma tener mayor crecimiento económico; en esta investigación se concuerda con lo establecido por la autora puesto que la intención es la creación de un protocolo de saneamiento físico y legal de la propiedad , para que pueda ser de aplicación no solo del profesional técnico

sino también de la persona común y que también podría ser de aporte en el ámbito nacional.

2.2.2.9.2. *Principios del Protocolo*

Para la autora Marianelli (2006), los principios del PROTOCOLO se dividen en tres partes:

Principio de ordenación: A los efectos de organizar, coordinar y programar un acto previamente se debe conocer la naturaleza del mismo, puesto que no será igual si se trata de un acto de carácter privado, público, oficial, entre otros (p.12).

Principio de jerarquización: Este principio hace referencia a la adecuada ubicación tanto de personas como elementos (p.12).

Principio de armonización: El objetivo que persigue la aplicación de dicho principio es poder solucionar situaciones rígidas que se presenten en el desarrollo de cualquier tipo o clase de eventos. (p.13)

Según lo definido por este autor resulta necesario conocer los principios del protocolo , porque con ello se puede crear una estructura sobre las necesidades que puede tener el saneamiento físico y legal de las propiedades particulares, además con los principios se pueden definir parámetros, para demostrar que resuelve el protocolo en un problema de investigación; para su cumplimiento por lo tanto primero se debe conocer el problema , después ponderar los problemas más reiterativo, y por ultimo añadir una propuesta de solución.

2.2.2.9.3. *Tipos de Protocolo*

Para la Autora Marianelli (2006), los tipos del PROTOCOLO son 3:

Protocolo estructural: Se dice que es la parte material del protocolo puesto que implica establecer los parámetros básicos de organización para que el evento se materialice en tiempo y forma. (p.13).

Protocolo de gestión: Se refiere al accionar y gestión de los recursos humanos que intervienen en un evento o acto cualquiera. (p.13).

Protocolo de atención: Se refiere a la posibilidad de contar con un staff de asesoramiento destinado a los participantes del acto o evento en temas relacionados con la programación de actividades sociales, asignación de personal de Relaciones Públicas y seguridad, entre otros aspectos. (p.13)

Según lo definido por este autor el tipo de protocolo, que se ajustaría más, para esta investigación sería el **PROTOCOLO ESTRUCTURAL**, porque se definirá los parámetros importantes en el procedimiento del saneamiento físico y legal para la titulación de predio, puesto que se materializara en tiempo y forma beneficiando siempre al recurrente.

Para el Autor Royal (2005), los tipos del PROTOCOLO se clasifican en 3:

- Éticas (las que se refieren a los buenos modales, cortesía y buena educación).
- Sociales (las convencionales y variables, por ejemplo, vestir chaqué de día y smoking de noche. Se refiere a la etiqueta).
- Jurídicas (las dictadas por el Estado, o por la comunidad internacional)

Según la clasificación de este autor el PROTOCOLO en esta investigación sería de TIPO JURIDICA, puesto que esta será dictada por el estado, y de cumplimiento nacional, que estará sustentado mediante las normas sobre el saneamiento físico y legal de la propiedad.

2.2.2.10. Principios registrales enlazados.

Los principios registrales cumplen un rol fundamental, en el análisis de la investigación, puesto que versan sobre preceptos inherentes del sistema registral, además que son el eje fundamental en el desarrollo de la función registral, lineamientos que deberá dirigir a los profesionales dedicados a laborar en instituciones públicas como privadas, de manera que, en materia de saneamiento físico - legal, serán los principios registrales, quienes gobiernen cada situación convencional, en cuanto sobre seguridad jurídica recaiga sobre el derecho de propiedad.

El jurista de nacionalidad española y notario, Roca, S. (1997), nos dice que, en cuanto al concepto y/o definición, de los principios estos pueden considerarse como el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral.

De lo dicho, se puede denotar que el término compuesto “principios registrales”, surgen a razón del derecho positivo, por lo que su función, es como todo principio enraizado al derecho.

2.2.2.10.1. Principio de rogación

Anteriormente denominado principio de instancia, bajo este principio se pormenoriza el impulso del presentante, también llamado usuario y/o administrado, ya que se encuentra sujeto a una autoridad administrativa (SUNARP – Municipalidades distritales y provinciales), así que la rogatoria alcanza a los actos inscribibles del contenido que se presenta en el título, a excepción de plantearse reserva expresa. Es menester, precisar a los sujetos legitimados, ya que teóricamente será una encargatura dual, aquel que pretende inscribir o anotar el derecho (representante), o quien tuviera el interés de proteger y asegurar el derecho que se ha registrar (derecho personalísimo), exterioriza la petición, ésta, se encuentra sujeta a una calificación, sea el acto solicitado como el desistimiento.

2.2.2.10.2. Principio de legalidad

Aquel que peticiona la inscripción, así como la anotación preventiva del título, se encuentra subyugado a una calificación registral, hecha por la autoridad competente (Registrador Público), conduciendo su análisis minucioso, detallado y exhaustivo a la licitud del acto que se pretende inscribir, sean contratos, resoluciones administrativas, judiciales, arbitrales.

La calificación registral, deberá mantener la rigurosidad, inflexibilidad e intransigencia, en cuanto al cumplimiento de las formalidades del título, así como de la capacidad de los otorgantes, dados en instancia notarial, en cuanto al aspecto judicial, se evaluarán los aspectos registrales como: antecedentes, anotaciones de cargas y/o gravámenes, entre otros; así como los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales. El Texto Único Ordenado de los Reglamento General de los Registros Públicos, señala que la calificación es personalísima, por lo que está sujeta a responsabilidad, entiéndase: La responsabilidad administrativa, civil y e incluso penal.

El artículo 2011 del Código Civil Peruano, señala expresamente:

“Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, así, los sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos”.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción (...).”

Resultando claro la limitación de la calificación registral, es decir el registrador no podrá tachar, ni realizar observaciones a las resoluciones judiciales, solo pedir aclaraciones expresas, y en caso de instrumentos públicos notariales, debe de apreciarse la competencia, cumplimiento de los requisitos, validez del acto (nulidad del acto jurídico), pago de los tributos (impuestos prediales, impuesto a la renta, impuesto a la alcabala, impuesto vehicular), sobre todo la autenticidad del “parte notarial”, ya que, los instrumentos públicos otorgados en arreglo y dispuesto en la ley, producen fe en la utilización de tecnologías de la información como firmas y certificados digitales, autenticidad que se otorga a los documentos, que surge del valor que le da la ley, naturaleza y contenido propio.

2.2.2.10.3. Principio de publicidad

El artículo 2012 del Código Civil Peruano, señala expresamente:

“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de todas las inscripciones”.

El principio de publicidad puede ser entendido de la forma subsecuente:

Publicidad Formal: Para todos los ciudadanos, el registro que forma parte de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de manera que garantiza el conocimiento efectivo de la exteriorización de las partidas registrales, además de lo que se publicita son todas las inscripciones realizadas, contenido material que se puede obtener del archivo registral. Se obtiene publicidad formal de manera directa, acudiendo a las oficinas de los registros públicos, y pedir que se muestren y/o exhiban los tomos, fichas y partidas (títulos archivados), y de forma indirecta, solicitando certificados literales, copias literales, previa solicitud y el pago de las tasas registrales correspondientes.

Publicidad material: El registro otorga seguridad jurídica a los diversos actos y contratos inscritos en el registro correspondiente, es así que nadie puede manifestar el desconocimiento del contenido de las inscripciones, debiéndose respetar el derecho de terceros.

Entonces, por el principio de publicidad existe una presunción absoluta, que todos, conocen y se encuentran enterados del contenido de las inscripciones, es decir “juris et de jure”, no puede admitirse prueba en contrario.

2.2.2.10.4. Principio de especialidad

Por este principio se tiene como objetivo individualizar todos los derechos inscritos en cuanto a los bienes y personas naturales como jurídicas, es evidente que este principio no se encuentra establecido en el Código Civil, mas sí, en el T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, que nos condice “Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno”.

2.2.2.10.5. Principio de tracto sucesivo

En años remotos, existió un jurista colombiano, quién expuso al principio de tracto sucesivo como la adquisición inmediata de dominio de bienes.

De acuerdo con Pesántez, A. (2009), el tracto es el espacio que media entre dos lugares. Es decir, que los asientos del registro deben seguir un orden, como el de una cadena de eslabones, uno a continuación del otro y si falta uno no existe continuidad. Este principio facilita la certificación de la situación jurídica de un bien. Se fundamenta en que todo título que debe o pretende ser inscrito tiene un antecedente registrado. Por lo cual, este principio obliga a los registradores a negarse a inscribir en el caso de inmuebles, trasferencias de dominio o imposición de gravámenes sobre bienes sin título anterior inscrito. (p.79).

Desde el punto de vista de Pizarro (2014), se busca alcanzar el reflejo de la realidad jurídica de un inmueble a través de la correcta vinculación de los sucesivos actos de disposición y/o gravámenes que ha sufrido el bien raíz. De esta forma, en cada uno de ellos no debe quedar duda que se manifiesta la voluntad del titular inscrito, lo cual permite mantener la continuidad de la titularidad registral. (p.20).

A resumidas cuentas, el tracto sucesivo, es el historial representativo de un bien mueble o inmueble, relacionado a un principio subjetivo, que es el de la seguridad jurídica, relacionado con el principio de especialidad, que no es posible que exista tracto sucesivo, sin previa inscripción del derecho que emane, o derecho inscrito principal, entonces es prioritario preservar el orden lógico así también el encadenamiento de las inscripciones, cadena que se encuentra publicitada.

2.2.2.10.6. Principio de buena fe pública registral

El artículo 2014 del Código Civil Peruano, refiere:

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Así también, Rimascca, H. (2015), señala:

El principio de fe pública registral, en sede nacional, es un principio fundamental del sistema registral, ya que permite la protección del tercero de buena fe que confiado en la información que proporciona el registro contrata a título oneroso e inscribe su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente. (p.70).

Principio relacionado al de publicidad registral, para el presente el derecho de propiedad, deberá ser respetado en toda su amplitud, razonablemente debe ser entendida que no podrá existir falsificación y/o suplantación de identidad, salvo se apertura la actuación de un tercero de buena fe, aquel adquirente de los derechos reales, quien obtuvo predios por el desconocimiento del registro. Mediante la Sentencia N°00018-2015-PI/TC, el Tribunal Constitucional confirmó la constitucionalidad del tercero adquirente de buena fe, al desestimar el artículo 5 de la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313, en el extremo que modifica el artículo 2014 del Código Civil.

2.3. Marco conceptual

La tesista procuró realizar conceptualizaciones, en configuración de la experiencia:

- **Informalidad:** La informalidad es un estado de derecho negativo, presenta cuestiones de incapacidad legal y técnica, no se conocen aspectos formales, sin embargo, se pretende congregar a los términos saneamiento y formalización, ambos términos, guiados de cuestión lógica, conllevando a una sana inscripción, siendo lo contrario a una conducta jurídicamente posible.
- **Inhabitabilidad:** Es la condición insubsanable que lesiona al derecho de propiedad, su requerimiento y fallo, no cobertura la condición salubre del propietario y/o posesionario, observándose condiciones de peligro, a la vida humana.
- **Patrimonio:** Es el conjunto de bienes y derechos adquiridos, se dice que se concretiza con la dación del bien, sea mueble o inmueble, sumándose, participaciones familiares, a su término se encuentran las obligaciones pasivas y activas.
- **Poseción:** Es un derecho real reconocido constitucionalmente, anteriormente la posesión era un título otorgado para aquel cuidador del bien, sea en su condición de buena o mala fe. Sin embargo, en la actualidad, la buena fe es presumible, más no se concretiza, salvo instancias jurisdiccionales.
- **Poseedor:** Es quién posee el bien de manera continua, pacífica, pública y sobre todo directa.
- **Predio:** Es un área determinada para el uso adecuado del bien, pudiendo ser individualizada, donada, transferida, en su mínimo como máximo porcentaje.

CAPÍTULO III

HIPÓTESIS

3.1. Hipótesis general

La inexistencia de protocolo de saneamiento físico y legal influye en la infracción a las normas registrales, al existir normas diseminadas, informalidad normativa, complejidad en los tramites, costo de procedimiento y poca difusión de la importancia del saneamiento de predio en la ciudad de Tarma, 2021

3.2. Hipótesis específicas

- La existencia de normas diseminadas influye en el incumplimiento a las normas del Saneamiento Físico y Legal en la ciudad de Tarma, 2021.
- La informalidad del marco normativo urbano incide perjudicialmente en el incumplimiento a los Parámetros urbanísticos y edificatorios en la ciudad de Tarma, 2021.
- La complejidad en los tramites de saneamiento influye en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021

3.3. Variables

3.3.1. Identificación de variables

a) Variable independiente:

Inexistencia de protocolo de saneamiento físico legal.

b) Variable dependiente:

Infracción a las normas registrales.

3.3.2. Operacionalización de las variables

VARIABLE INDEPENDIENTE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES
X= Inexistencia de protocolo de saneamiento físico legal.	El protocolo es un proceso de organización en la cual se van a obtener resultados positivos por la secuencia y orden al aplicarlo, es por eso motivo que al ejecutarlo en el saneamiento físico y legal de propiedades se evitarían los problemas recurrentes en la Titulación de predio, con la cual se estaría cumpliendo con una de las misiones del Estado peruano de brindar bienestar social mediante el derecho de vivienda Digna.	La Inexistencia de Protocolo de Saneamiento Físico y legal es aquel conjunto ordenado y secuencial de disposiciones legales del saneamiento físico y legal de la propiedad, basado en experiencia y practica de los profesionales y recurrentes, que no existe y que no es motivado por el estado, para facilitar la obtención del Título de propiedad ante SUNARP ya sea del terreno o de la construcción de particulares.	X1=Normas diseminadas X2=Informalidad al marco normativo urbano X3=Complejidad en los Trámites de saneamiento. X4=Costos de procedimientos no ajustados a la realidad X5=Poca difusión de la importancia del saneamiento de predio
VARIABLE DEPENDIENTE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES
Y= Infracción a las normas registrales.	Es aquel incumplimiento de lo que dicta la norma en el ámbito registral, específicamente en lo concerniente a la Titulación de un predio urbano particular.	La infracción a las normas registrales es la falta de cumplimiento total de los parámetros que nos establece registros públicos para consolidar la titulación de predio; ya que la mayoría de personas cumplen solo con alguna parte que involucra esta normativa a fin de evadir sanciones ante la municipalidad.	Y1= Incumplimiento a la Normas Urbanas. Y2=Incumplimiento a las Normas del Saneamiento Físico y Legal. Y3=Incumplimiento a los Parámetros urbanísticos y edificatorios. Y4=Incumplimiento al PDU.

CAPÍTULO IV

METODOLOGÍA

4.1. Método de investigación

4.1.1. Análisis - Síntesis

Para Rodríguez (2017) el análisis es “Un procedimiento lógico que posibilita descomponer mentalmente un todo en sus partes y cualidades, en sus múltiples relaciones, propiedades y componentes” (p. 8). Así mismo para Ruiz (2007) la síntesis es “Reconstruir, volver a integrar las partes del todo; pero esta operación implica una superación respecto de la operación analítica, ya que no representa sólo la reconstrucción mecánica del todo, pues esto no permitirá avanzar en el conocimiento; implica llegar a comprender la esencia del mismo, conocer sus aspectos y relaciones básicas en una perspectiva de totalidad.” (p. 15).

En tal sentido en la presente tesis se utilizó el método de análisis-síntesis, porque permitió distinguir los elementos principales y secundarios de la investigación, tales como: las variables e indicadores, también a través de este método se llegó a tener una revisión más ordenada en el estudio con la finalidad de conocer el problema a mayor profundidad; por intermedio de la síntesis se arribó a conclusiones y a aportes de nuevos conocimientos al derecho Registral.

4.2. Tipo de investigación

4.2.1. Investigación básica

Para Reyes (2018) la investigación Básica es “Tipo de investigación orientada a la búsqueda de nuevos conocimientos sin una finalidad práctica específica e inmediata. Busca principios y leyes científicas, pudiendo organizar una teoría científica. Es llamada también investigación científica básica.” (p. 79).

En tal sentido en el presente estudio se utilizó el tipo de investigación Básica, porque se busca conocer y entender las causales de ineficacia del saneamiento físico y legal de la propiedad con el propósito de no cometer errores en el proceso de la Titulación de predios, y con el aporte de la investigación contribuirá con todos los interesados para brindarles seguridad jurídica por sus predios.

4.2.2. Investigación jurídica - dogmática

La Investigación de caracteriza con esta tipología porque se encuentra inmersa dentro del estudio de las normas y el aspecto físico (la realidad, casos), con la cual se pudo tener respuestas respecto a los errores recurrentes que se encuentran en el saneamiento físico y legal de la propiedad.

(Chacón. 2012) define a la dogmática como “aquella investigación que se basa en creencias, opiniones y principios, el resultado de este tipo de investigaciones es la formación de la doctrina jurídica” (p.11).

4.3. Nivel de investigación

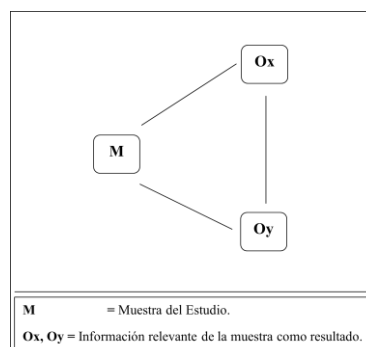
4.3.1. Explicativo

El Nivel Explicativo dentro de la investigación fue necesario, porque se buscó hacer la descripción del problema, en base a casos y a experiencias; con esta información se pudo llegar a responder los problemas planteados manera explícita.

4.4. Diseño de investigación

No experimental, Transeccional-Explicativo

En el presente trabajo de investigación se empleó el diseño no experimental, transeccional-explicativo, porque por intermedio de este diseño se pudo dar a conocer a detalle las causas y los factores que generan la ineficacia de las normas del saneamiento físico y legal de las propiedades, por lo tanto dar a conocer errores concurrentes, en la obtención del Título de propiedad; así mismo en relación a las experiencias personales y prácticas de oficio se descubriría cual es el motivo real de la falta de cumplimiento por los ciudadanos.



4.5. Población y muestra

4.5.1. Población

La población se encuentra conformada por 60 funcionarios y/o servidores públicos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Oficina Registral de Tarma, en base a la dación de la colaboración humana e intelectual.

4.5.2. Muestra

La muestra está conformada por cuarenta y ocho funcionarios y/o servidores públicos que efectúan su labor en la Oficina Registral de Tarma, Zona Registral N.ºVIII.

4.5.3. Muestreo

El muestreo seleccionado es el de tipo no probabilístico (no aleatorio), por lo tanto, nuestra muestra es de 48.

En la presente investigación se empleó el muestreo no probabilístico porque de esta manera se identificó solo los expedientes que presentan problemas en el ámbito técnico y legal para su titulación ante Registros Públicos (SUNARP).

En la presente investigación se empleó el muestreo intencional porque dentro de la cantidad seleccionada se identificó también las causas comunes que originan las faltas en el saneamiento físico y legal de las propiedades.

$$n = \frac{z^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{S^2 (N - 1) + z^2 \cdot p \cdot q}$$

n : Tamaño de la muestra
 N : Población
 z : Nivel de confianza
 p : Probabilidad (+ 0.50)
 q : Probabilidad (- 0.50)
 s : Error de estimación.
 & : 99 %
 Z : 2.58
 P : 0.5
 q : 0.5
 s : 0.08

REEMPLAZANDO:

$$n = \frac{(2.58)^2 \cdot (0.5) \cdot (0.5) \cdot (60)}{(0.08)^2 (60 - 1) + (2.58)^2 (0.5) (0.5)}$$

$$n = 48$$

4.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

4.6.1. Análisis documental

En el presente trabajo de investigación se aplicó como Técnica de Recolección de Datos, al Análisis documental-expedientes, porque con el empleo de esta técnica se llegó a tener un análisis más minucioso el cual nos dio los factores y resultados requeridos

4.6.2. Encuesta

En el presente trabajo de investigación se aplicó como Técnica de Recolección de Datos, las encuestas porque fueron de mucho beneficio, se recolecto la información de las personas recurrentes de cómo es su percepción frente a los inconvenientes para el saneamiento de su propiedad, y para ellos como sería la solución, para de esta forma tener un protocolo a base de experiencias.

4.6.3. Ficha de análisis documental

Es un instrumento que nos permite ordenar y clasificar la documentación que tenga al detalle los aspectos técnicos y legales en la documentación presentados por sus profesionales a su cargo.

4.6.4. Cuestionario

En lo que respecta al empleo del Cuestionario como describe el Autor éstas sirvieron para analizar las variables de manera específica y plantear recomendaciones para mejorar los factores que impiden que las personas realicen el saneamiento físico legal, así también con el cuestionario quedaron asentadas de manera escrita las opiniones frecuentes de los recurrentes.

La presente investigación se sujetó solo a la verdad, ninguna información fue manipulada; así también las fuentes bibliográficas utilizadas respetarán los derechos de Autor; por lo tanto, la presentación de la presente investigación se encuentra apta para ser sometida a las validaciones y filtros que establece la universidad; en respeto a los aspectos éticos.

4.7. Técnicas de procesamiento y análisis de datos

Habiéndose aplicado los instrumentos de recolección de datos como la Ficha de Análisis de Datos a las esquelas de observación, emitidas por SUNARP a los expedientes que siguen tramites de inscripción de predios y la encuesta a los profesionales técnicos, se procedió a realizar el análisis respectivo a través de cuadros y tablas en el programa de Microsoft Excel.

4.8. Aspectos éticos de la investigación

En la investigación presentada, ninguna información se encuentra manipulada o extraída de fuentes bibliográficas, sin respetarse los derechos de Autoría; es por ello que el desarrollo de la misma, se encuentra con mucha responsabilidad teniendo en cuenta los valores éticos fomentados por esta prestigiosa universidad.

CAPÍTULO V RESULTADOS

5.1. Descripción de resultados

5.1.1. Descripción de la encuesta aplicado a los profesionales que se dedican al trabajo de saneamiento físico y legal de propiedad.

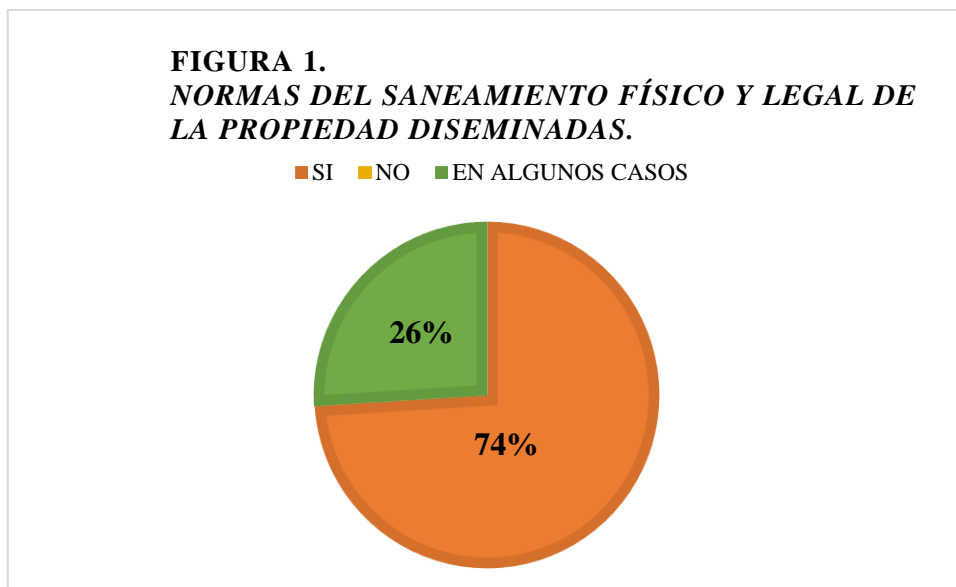
1. ¿Considera usted que las normas de saneamiento físico y legal se encuentran diseminadas, ocasionando dificultades en la aplicación e interpretación para la obtención del título de propiedad en Registros públicos?

Tabla 1.

Normas del saneamiento físico y legal de la propiedad diseminadas.

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	37	74%
NO	0	0%
EN ALGUNOS CASOS	13	26%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 74% de la muestra encuestada manifiesta que las normas SI se encuentran diseminadas ocasionando dificultades en la aplicación de las normas registrales del saneamiento físico y legal de propiedad, por otro lado, el 26 % de la muestra encuestada manifiesta que en ALGUNOS CASOS no se encuentran diseminadas las normas, con respecto a la alternativa NO, ninguno de los encuestados considera esta alternativa como opción.

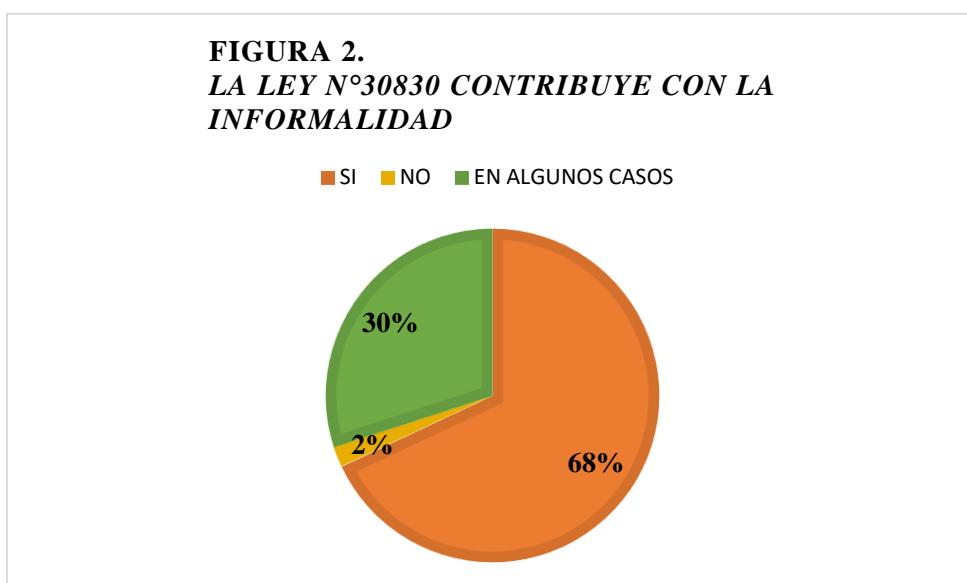
De las respuestas obtenidas se puede observar que la muestra encuestada coincide mayoritariamente que las normas se encuentran diseminadas es decir no existe un procedimiento claro para el saneamiento físico y legal de propiedades urbanas particulares, es por ello que se tiene problemas en la actualidad de realizar el saneamiento físico y legal de propiedades urbanas, para la obtención del título.

2. ¿Cree usted que la Ley N°30830 contribuye a la informalidad del marco normativo urbano por su falta de cumplimiento con los parámetros urbanísticos y edificatorios, con la zonificación y vías del plan distrital?

Tabla 2.***La Ley N°30830 contribuye con la informalidad.***

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	34	68%
NO	1	2%
EN ALGUNOS CASOS	15	30%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 68% de la muestra encuestada manifiesta que las Ley N°30830 SI contribuye con la informalidad, es por ese motivo que no se cumple con el marco normativo urbano en su totalidad, por otro lado, el 30 % de la muestra encuestada manifiesta que EN ALGUNOS CASOS la Ley N° 30830 no contribuye con la informalidad, con respecto a la alternativa NO el 2% de los encuestados considera que la Ley N° 30830 no contribuye con la informalidad.

De las respuestas obtenidas se puede observar que en gran mayoría consideran la Ley N°30830 si contribuye con la informalidad, porque esta

norma permite la regularización de tramites de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación que no han cumplido con el marco normativo general, si bien constituye una oportunidad para las personas infractoras, no resulta favorable para la población, porque se reducen calles, se eliminan espacio de recreación y otros todos desfavoreciendo a la población.

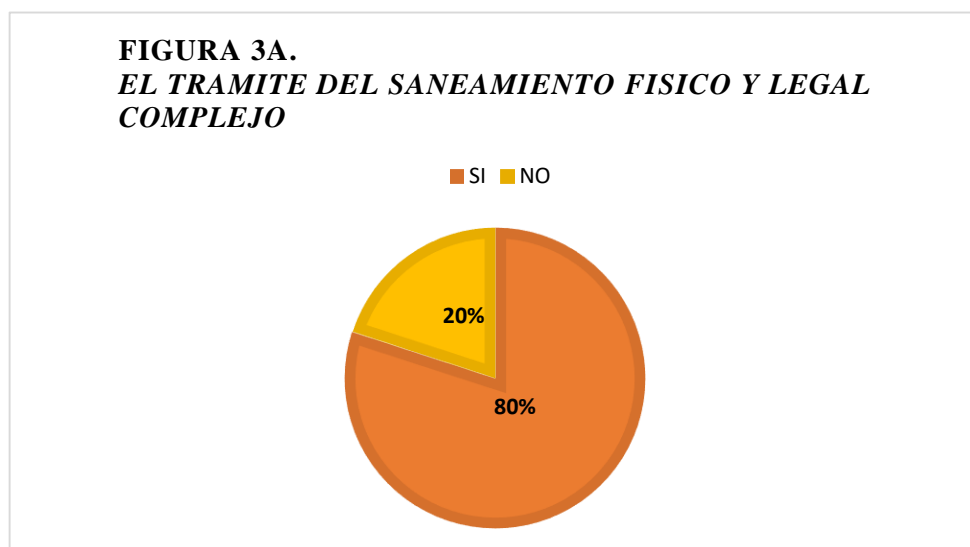
3. ¿Cómo considera usted el trámite de saneamiento físico y legal para la obtención del título de propiedad?

Tabla 3A.

El trámite del Saneamiento Físico y Legal Complejo.

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	40	20%
NO	10	80%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 80% de la muestra encuestada manifiestan que el trámite del saneamiento físico y legal si es Complejo, es por ese motivo que resultaría

necesario un protocolo para que pueda servir de guía, el 20 % de la muestra encuestada manifiestan que el trámite de saneamiento físico y legal no es complejo.

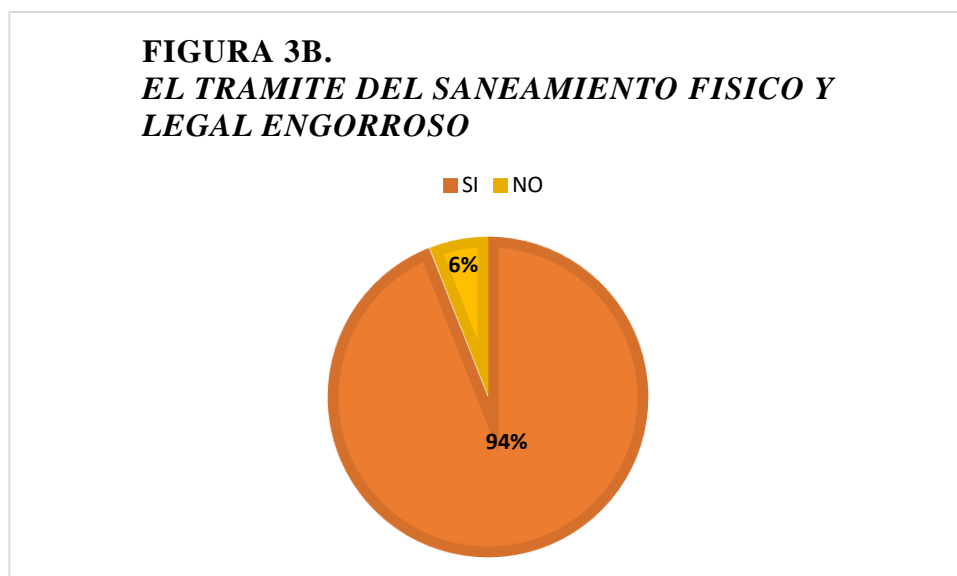
De las respuestas obtenidas se puede observar que en gran mayoría consideran que el trámite del saneamiento físico y legal es complejo, es por ello que se tienen muchos expedientes presentados en registros públicos con muchas observaciones, perjudicando al usuario.

Tabla 3B.

El trámite del Saneamiento Físico y Legal Engorroso.

	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	47	94%
NO	3	6%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 94% de la muestra encuestada manifiesta que el trámite del saneamiento físico y legal si es Engorroso, es por ese motivo que se tiene a

muchas personas que deciden no iniciar con el trámite de saneamiento físico y legal, el 06 % de la muestra encuestada manifiestan que el trámite de saneamiento físico y legal no es engorroso.

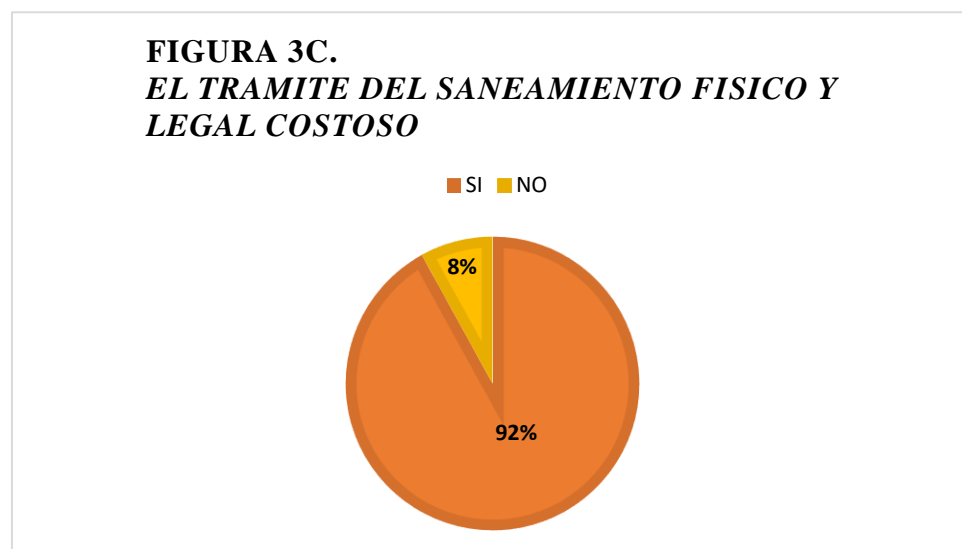
De las respuestas obtenidas se puede observar que en gran mayoría consideran que el trámite del saneamiento físico y legal es engorroso, es por ello que a nivel de la región Junín la ciudad de Tarma, es la que menos registra propiedades, por no tenerse claro el procedimiento de inscripción de propiedad.

Tabla 3C.

El trámite del Saneamiento Físico y Legal Costoso.

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	46	94%
NO	4	6%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 92% de la muestra encuestada manifiesta que el trámite del saneamiento físico y legal es Costoso, es por ese motivo que no inician con

este procedimiento, el 08 % de la muestra encuestada manifiestan que el trámite de saneamiento físico y legal no es costoso.

De las respuestas obtenidas se puede observar que en gran mayoría consideran que el trámite del saneamiento físico y legal es costoso, uno de los factores más dominantes para empezar la titulación de un predio es el aspecto económico, es por ello que resulta muy necesario este ÍTEM puesto que, al parecer los costos establecidos para este fin, en la municipalidad distrital de Tarma y SUNARP no se ajustan a la realidad económica de esta ciudad que aún se encuentra en crecimiento.

4. ¿Considera usted que el pago de los costos administrativos que se realizan en la municipalidad y SUNARP para la obtención del Título de propiedad, se ajustan a la realidad social?

Tabla 4.

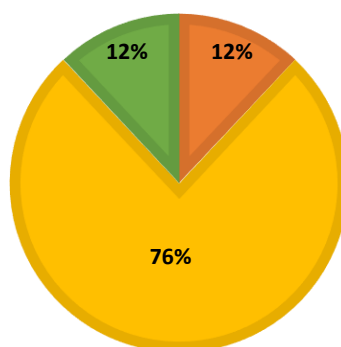
La Obtención del Título de propiedad no se ajusta a la realidad económica.

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	6	12%
NO	38	76%
EN ALGUNOS CASOS	6	12%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad

FIGURA 4.
LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD NO SE AJUSTA A LA REALIDAD ECONÓMICA.

■ SI ■ NO ■ EN ALGUNOS CASOS



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 76% de la muestra encuestada manifiesta que el trámite del saneamiento físico y legal no se ajusta a la realidad económica lo cual desmotiva a las personas a formalizar su propiedad, el 12 % de la muestra encuestada manifiesta que el trámite de saneamiento físico no es costoso y el otro 12% de la muestra encuestada manifiestan que en algunos casos es costoso.

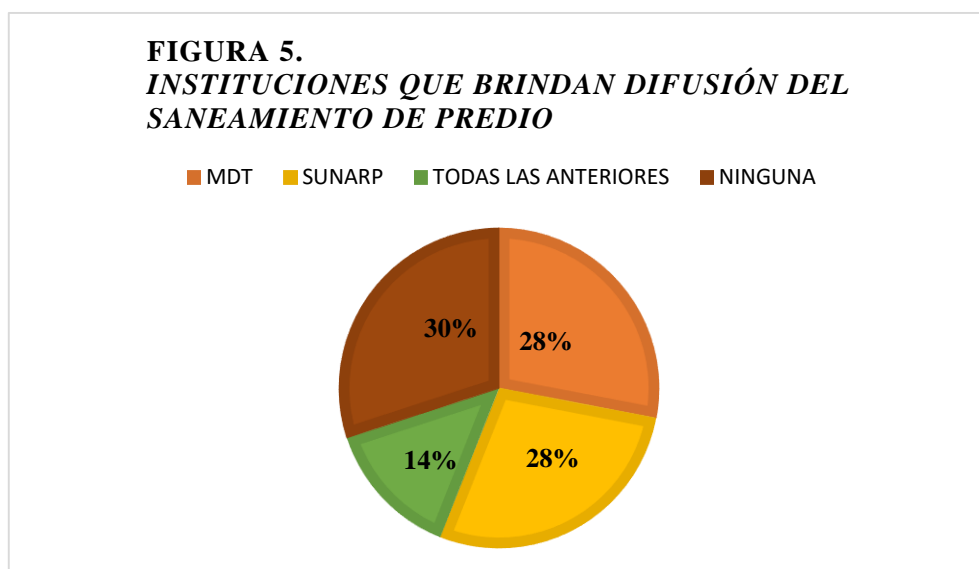
De las respuestas obtenidas se puede observar que la gran mayoría de personas considera que el trámite del saneamiento físico y legal no se ajusta a la realidad económica de la ciudad de Tarma el cual sería uno de los factores que debería analizar la municipalidad de Tarma y SUNARP, puesto que tenerse todas las propiedades particulares saneadas beneficia a la municipalidad de Tarma, todos los años con los pagos de aranceles.

5. ¿Cuáles son las instituciones que brindan mayor difusión sobre la importancia del saneamiento de predios?

Tabla 5.***Instituciones que brindan difusión del saneamiento de predio.***

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE TARMA	14	28%
SUNARP – ZONA VIII-TARMA	14	28%
TODAS LAS ANTERIORES	7	14%
NINGUNA DE LAS ANTERIORES	15	30%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 30% de la muestra encuestada manifiesta que la Municipalidad de la Ciudad de Tarma y SUNARP-ZONA REGISTRAL VIII-TARMA no realizan difusiones sobre la importancia del saneamiento físico y Legal, el 28 % de la muestra encuestada manifiesta que el municipalidad de la Ciudad de Tarma si realizan difusión de la importancia del saneamiento físico y legal, el 28 % de la muestra encuestada manifiestan que SUNARP-ZONA REGISTRAL VIII-TARMA si realizan difusión de la importancia del saneamiento físico y legal y el otro 14% de la muestra encuestada manifiesta

que la Municipalidad de la Ciudad de Tarma y SUNARP-ZONA REGISTRAL VIII-TARMA si realizan difusiones sobre la importancia del saneamiento físico y Legal.

De las respuestas obtenidas se puede observar que, si existe difusión sobre la importancia del saneamiento físico legal de parte de municipalidad y SUNARP, sin embargo, esto no alcanza a la totalidad de población ocasionando un problema, considero que si la Municipalidad y SUNARP se juntarían para hacer una difusión conjunta se tendría resultados positivos, por lo tanto, mayor incremento de interés de la población por sanear su propiedad.

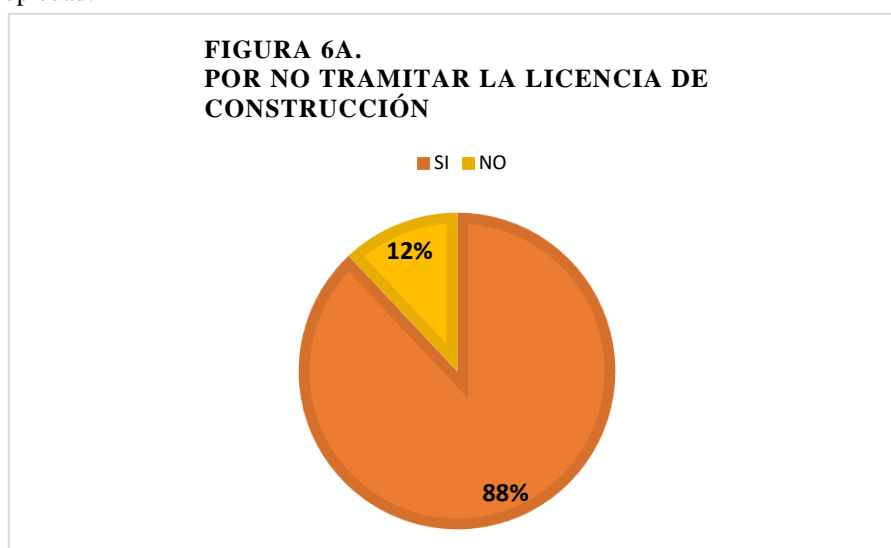
6. ¿Por qué cree usted que existe el incumplimiento de las normas urbanas?

Tabla 6A.

Por no tramitar la licencia de construcción

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	44	88%
NO	6	12%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 88% de la muestra encuestada manifiesta que el incumplimiento de las normas urbanas es por no tramitar la licencia de construcción y el 12 % de la muestra que el incumplimiento de las normas urbanas no se da por no tramitar la licencia de construcción.

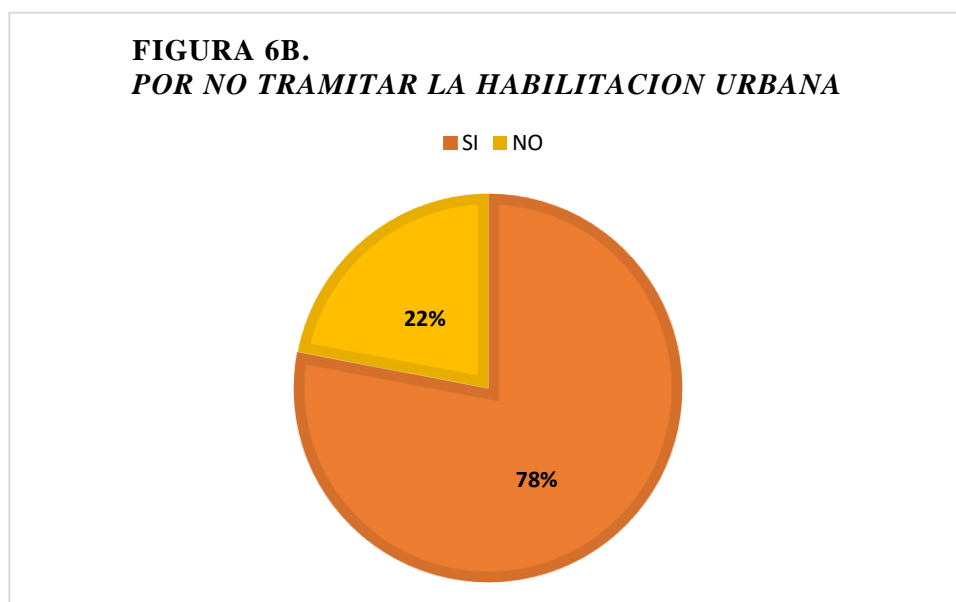
De las respuestas obtenidas se puede observar que la mayoría de personas considera que el incumplimiento de las normas urbanas es por la falta de licencia de construcción, puesto, que la obtención de esta resolución de licencia de construcción, obliga al propietario a cumplir con las normas, lo cual daría como resultado que la titulación de su predio sea más factible.

Tabla 6B.

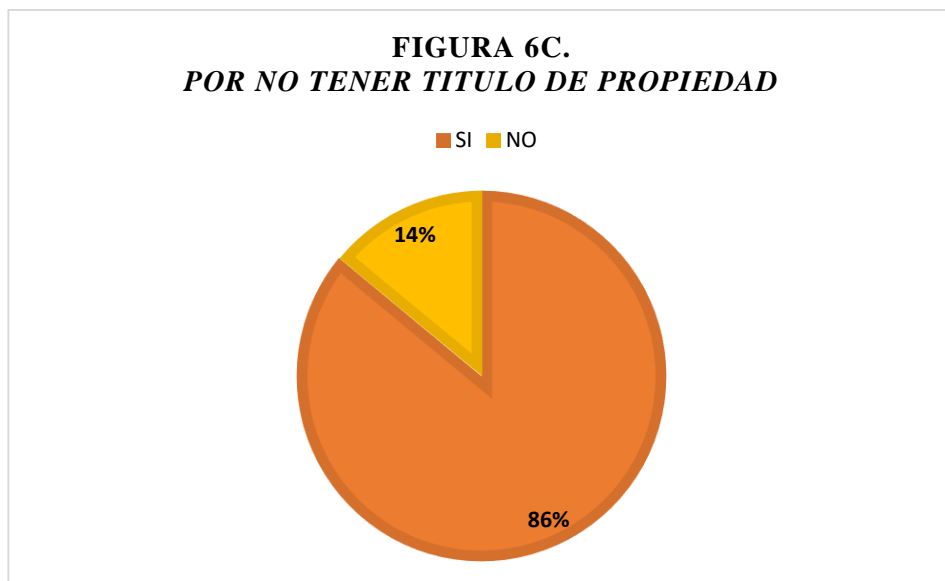
Por no tramitar la Habilitación Urbana

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	39	78%
NO	11	22%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad

Análisis e interpretación

El 78% de la muestra encuestada manifiesta que el incumplimiento de las normas urbanas es por no tramitar la habilitación urbana y el 22 % de la muestra que el incumplimiento de las normas urbanas no se da por no tramitar la habilitación urbana.

De las respuestas obtenidas se puede observar que la mayoría de personas considera que el incumplimiento de las normas urbanas es por la falta de Habilitación urbana, el cual es un documento muy necesario porque con este trámite la municipalidad advierte si existen calles peatonales o vehiculares, áreas de aporte, áreas adecuadas para vivienda y otros.

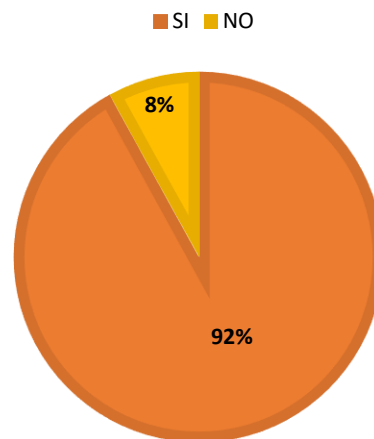
Tabla 6C.

Por no tener Título de propiedad

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	43	86%
NO	7	14%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

FIGURA 7A.
POR TENERSE NORMAS DISEMINADAS



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 86% de la muestra encuestada manifiestan que el incumplimiento de las normas urbanas es por no tener título de propiedad, el 14 % de la muestra que el incumplimiento de las normas urbanas no se da por no tener título de propiedad

De las respuestas obtenidas se puede observar que en gran mayoría consideran que el incumplimiento de las normas urbanas es por la tener título de propiedad, el cual permite que haya informalidad urbana.

7. ¿Por qué se viene incumpliendo las normas del saneamiento físico y Legal en los trámites realizados ante Registros Públicos de la ciudad de Tarma?

Tabla 7A.

Por tenerse normas diseminadas

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	46	92%
NO	4	8%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 92% de la muestra encuestada manifiesta que las normas de saneamiento físico y legal de propiedad si se encuentran diseminadas y el 8 % de la muestra manifiesta que las normas de saneamiento físico y legal no está diseminada.

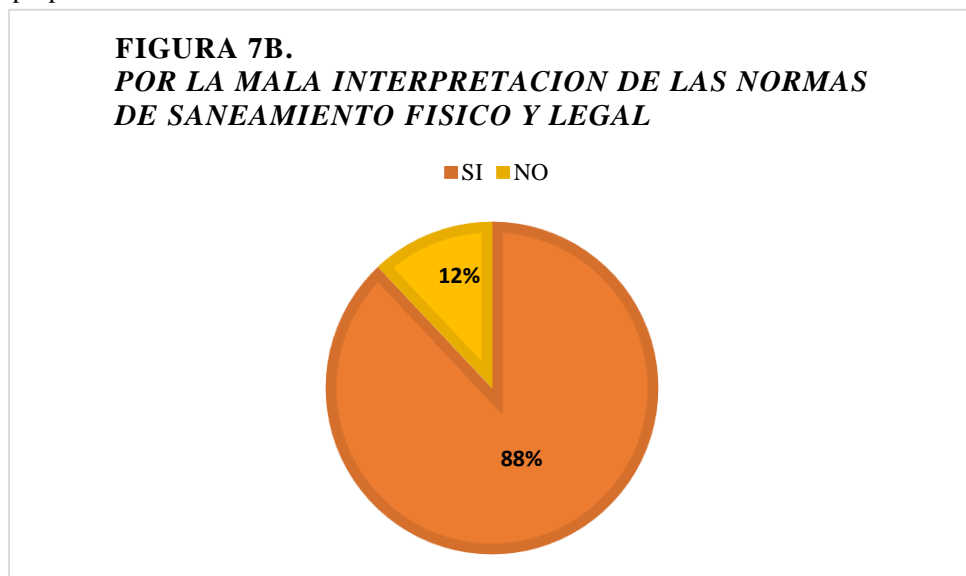
De las respuestas obtenidas se puede observar que la mayoría de personas, considera que las normas de saneamiento físico y legal de propiedad si se encuentran diseminadas, una de las causales, es porque diariamente se actualizan y publican normas para beneficiar a la población, pero estas no van de la mano con el crecimiento urbano de cada ciudad, ocasionando de manera directa una informalidad urbana.

Tabla 7B.

Por la mala interpretación de las normas del saneamiento físico y legal

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	44	88%
NO	6	12%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 88% de la muestra encuestada manifiesta que, las normas de saneamiento físico y legal, no pueden interpretarse; el 12 % de la muestra manifiesta que las normas de saneamiento físico son interpretables.

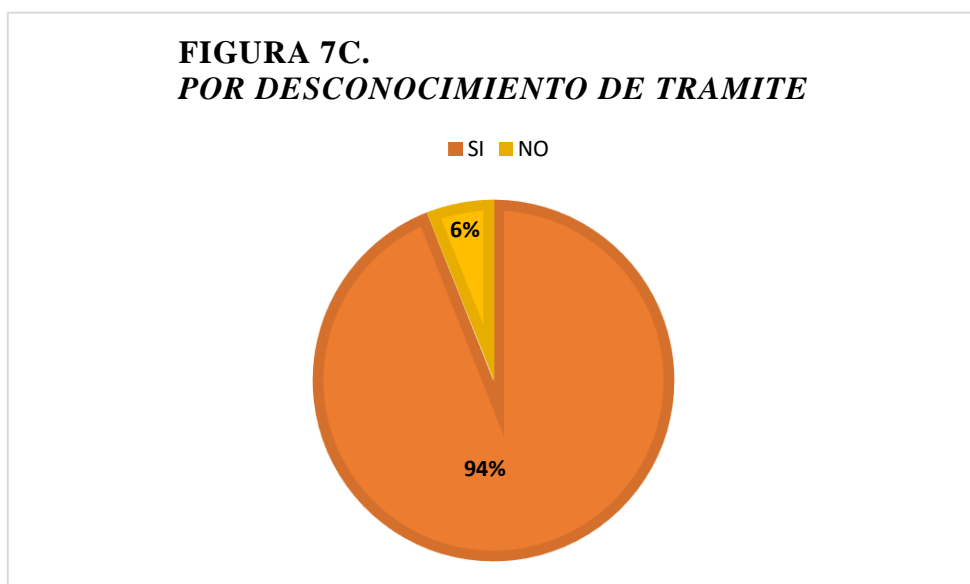
De las respuestas obtenidas se puede observar que la mayoría de personas considera que las normas de saneamiento físico y legal, no pueden ser interpretadas, es por ese motivo que se tienen muchas observaciones cuando se tramita el saneamiento físico y legal de propiedad.

Tabla 7C.

Por desconocimiento de Tramite

	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	47	94%
NO	3	6%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 94% de la muestra encuestada manifiestan que existe mucho desconocimiento del trámite de saneamiento físico y legal y el 6 % de la

muestra manifiesta que no existe desconocimiento del saneamiento físico y legal.

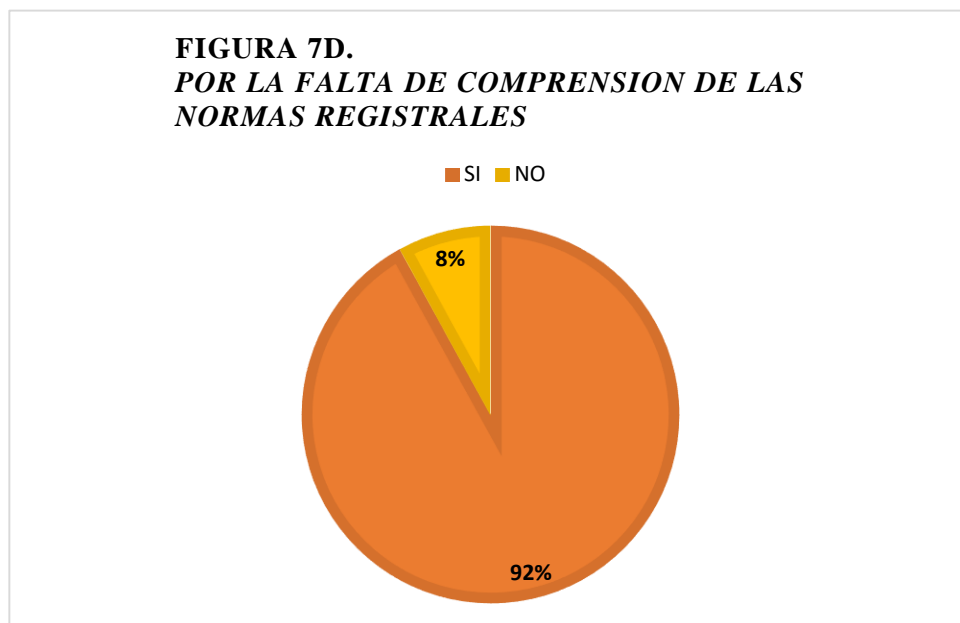
De las respuestas obtenidas se puede observar que la mayoría de personas, tienen problemas en la aplicabilidad del saneamiento físico y legal de las propiedades, se da porque no se tiene conocimiento conciso sobre la titulación de predios.

Tabla 7D.

Por falta de comprensión de las normas registrales

	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	46	92%
NO	4	8%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 92% de la muestra encuestada manifiestan que se tiene mucho desconocimiento de las normas registrales, el 8 % de la muestra manifiesta que no existe desconocimiento de las normas registrales.

De las respuestas obtenidas se puede observar que la mayoría de personas manifiesta que existe mucho desconocimiento de las normas registrales, es por ello que no se tienen resultados positivos en el trámite de titulación de predios.

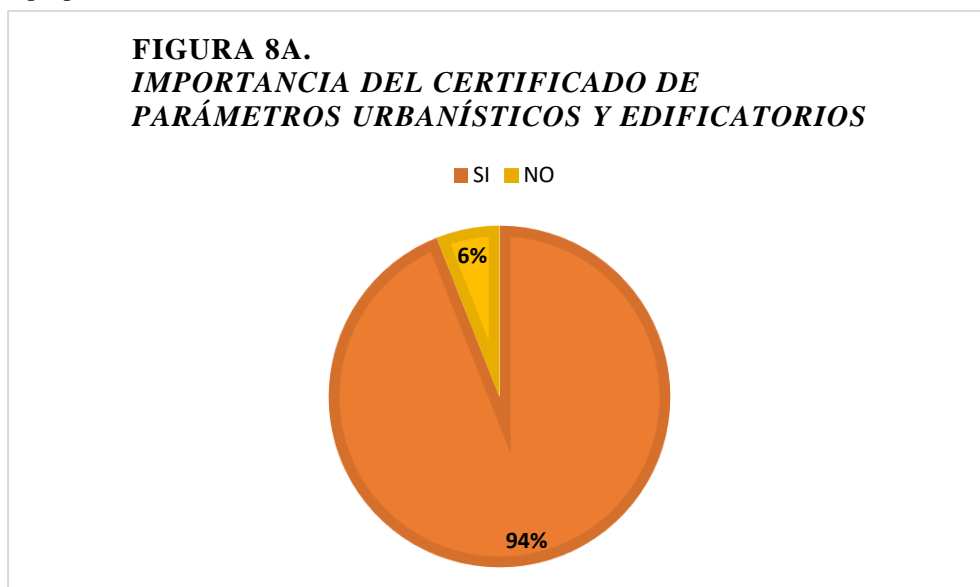
8. ¿Cuáles son las limitaciones para el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios?

Tabla 8A.

Importancia del Certificado de Parámetros urbanísticos y edificatorios

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	47	94%
NO	3	6%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 94% de la muestra encuestada manifiestan que no se tiene conocimiento de la importancia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, el 6 % de la muestra manifiesta que si tienen conocimiento de la importancia del certificado de parámetros urbanísticos.

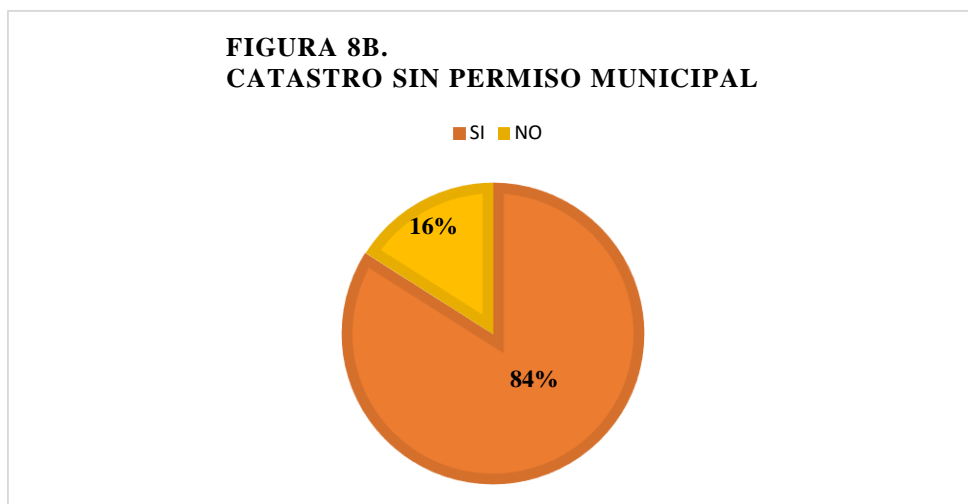
De las respuestas obtenidas se puede observar que la mayoría de personas manifiestan que no conocen de la importancia de los parámetros urbanísticos en el saneamiento físico y legal de predios, lo cual genera la informalidad de los predios.

Tabla 8B.

Catastro sin permiso municipal

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	42	84%
NO	8	16%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 84% de la muestra encuestada manifiesta que la limitación para el cumplimiento de parámetros urbanísticos es el catastro existente sin permiso municipal y el 16 % manifiesta que la limitación para el

cumplimiento de parámetros urbanísticos no es el catastro existente sin permiso municipal.

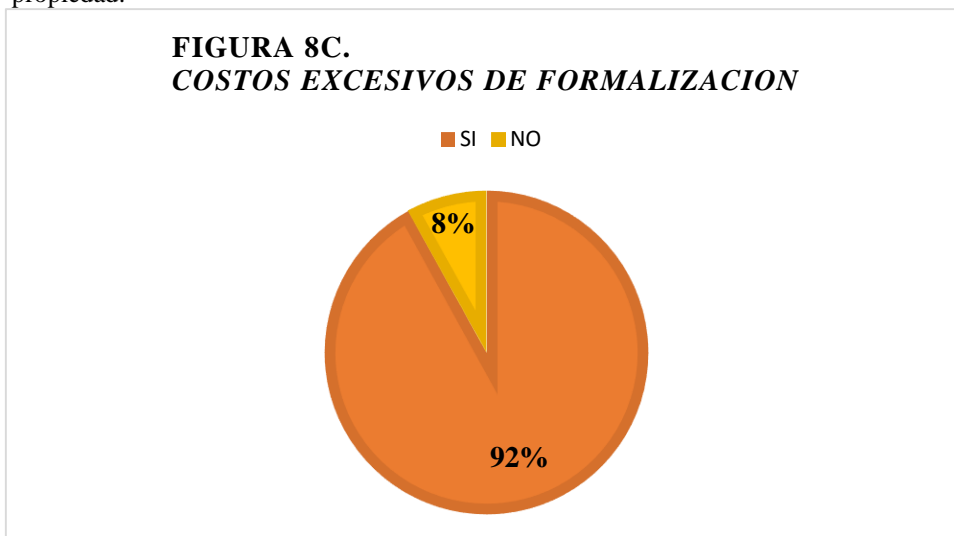
De las respuestas obtenidas se puede observar que el catastro existente urbano tiene mucha responsabilidad frente a la informalidad de la propiedad, puesto que ante la falta de cumplimiento de lo que estipula el certificado de parámetros urbanísticos, la municipalidad brinda facilidades para la regularización de propiedad lo cual genera, que se convierta aún más difícil el saneamiento de propiedad.

Tabla 8C.

Costos excesivos de formalización

	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	46	92%
NO	4	8%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 92% de la muestra encuestada manifiesta que la limitación para el cumplimiento de parámetros urbanísticos es por ser su cumplimiento muy

costoso y el 08 % de la muestra encuestada manifiesta que la limitación para el cumplimiento de parámetros urbanísticos no es por el costo excesivo.

De las respuestas obtenidas se puede constatar que la falta de cumplimiento de formalidad, es porque los documentos que emite la municipalidad de la ciudad de Tarma son muy costosos, lo cual genera informalidad, generando inconvenientes cuando se realice el saneamiento físico y legal.

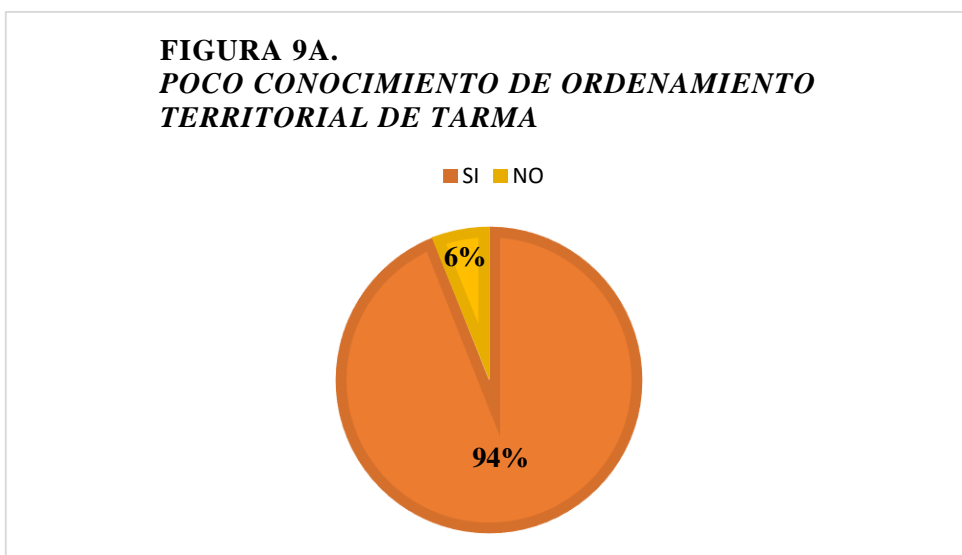
9. ¿Cuáles son las limitaciones para el cumplimiento del PDU en la ciudad de Tarma?

Tabla 9A.

Poco conocimiento del Ordenamiento Territorial de Tarma

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	47	94%
NO	3	6%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 94% de la muestra encuestada manifiesta que la limitación para el cumplimiento del PDU es por la falta de conocimiento del ordenamiento territorial y el 06 % de la muestra encuestada manifiesta que la limitación para el cumplimiento del PDU no es por la falta de conocimiento del ordenamiento territorial.

De las respuestas obtenidas se puede constatar que no se cumple con el PDU, debido a que muchas personas no conocen sobre el ordenamiento territorial por lo tanto lo consideran como no importante, es por ello que al incumplir con lo que regulan las normas, se hace más difícil el saneamiento físico y legal de la propiedad.

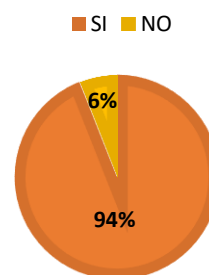
Tabla 9B.

Falta de conocimiento de los espacios de Aporte de Tarma

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	47	94%
NO	3	6%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

FIGURA 9B.
FALTA DE CONOCIMIENTO DE LOS ESPACIOS DE APORTE DE TARMA



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 94% de la muestra encuestada manifiesta que la limitación para el cumplimiento del PDU es por la falta de conocimiento de los espacios de aporte y el 06 % de la muestra encuestada manifiesta que la limitación para el cumplimiento del PDU no es por la falta de conocimiento de los espacios de aporte.

De las respuestas obtenidas se puede constatar que la mayoría de personas no conoce sobre los espacios de aporte obligatorios, que cada propietario le corresponde dejar, lo cual genera un desorden urbano con el tiempo, ocasionando tramites largos para el saneamiento de propiedad.

Tabla 9C.

Falta de Fiscalización del área de desarrollo urbano de la municipalidad de Tarma

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	47	94%
NO	3	6%
TOTAL	50	100

Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad



Nota: Encuesta aplicado a profesionales dedicados al saneamiento físico y legal de propiedad.

Análisis e interpretación

El 94% de la muestra encuestada manifiestan que la limitación para el cumplimiento del PDU es por la falta de fiscalización del área de desarrollo urbano de la municipalidad de Tarma a las propiedades, el 06 % de la muestra encuestada manifiestan que la limitación para el cumplimiento del PDU no es por la falta de fiscalización del área de desarrollo urbano de la municipalidad de Tarma a las propiedades.

De las respuestas obtenidas se puede constatar que la mayoría de personas consideran que la municipalidad de Tarma no realiza fiscalizaciones a las propiedades, contribuyendo con la informalidad.

5.1.2. Descripción de los resultados del análisis de las Esquelas de Observaciones efectuados por la SUNARP, sobre la Inscripción de Propiedad Inmueble.

N ^o	ESQUELA DE OBSERVACION	INEXISTENCIA DE PROTOCOLO DE SANEAMIENTO FISICO Y LEGAL							
		DENEGATORIA POR CONFUSION DE TRAMITE REGISTRAL		PRESENTACION DE ESCRITURA QUE NO ACREDITA TRACTO SUCESIVO		DISCREPANCIA DE AREA INSCRITA Y AREA SEGÚN DOCUMENTO TECNICO		FALTA DE PRESENTACION DE DOCUMENTOS MUNICIPALES	
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
01	Nro. de Título 2021-00261218 Datos del Solicitante: Isabel rosales castillo. Acto solicitado: Inmatriculación	X		X		X		X	
02	Nro. de Título 2021-01647276 Datos del Solicitante: Jacob David Ramos Vicuña. Acto solicitado: Independización	X			X	X		X	
03	Nro. de Título 2021-02808956 Datos del Solicitante: Valentin Gaudencio Caparachin Torrejon.	X			X	X		X	

	Acto solicitado: Declaratoria de Fabrica								
04	Nro. de Titulo 2019-08813768 Datos del Solicitante: Cecilio Salinas Cantorina. Acto solicitado: Búsqueda Catastral		x	x		x	x		
05	Nro. de Titulo 2021-01953023 Datos del Solicitante: Juan Carlos Zavala Timoteo. Acto solicitado: Inmatriculación y Numeración	x		x		x		x	
06	Nro. de Titulo 2021-05728698 Acto solicitado: Búsqueda Catastral		x	x			x		x
07	Nro. de Titulo 2019-00343659 Datos del Solicitante: Haydee Felicita Baldeon Navarro. Acto solicitado: Habilitación Urbana	x			x		x	x	
08	Nro. de Titulo 2019-01357368 Datos del Solicitante: Juan Alberto Jancachagua Estares. Acto solicitado: Inmatriculación	x			x	x		x	
09	Nro. de Titulo 2021-04664358 Acto solicitado: Búsqueda Catastral		x	x		x			x
10	Nro. de Titulo 2021-04489387 Acto solicitado: Búsqueda Catastral		x		x	x			x

5.1.3 Desglosamos el análisis documental:

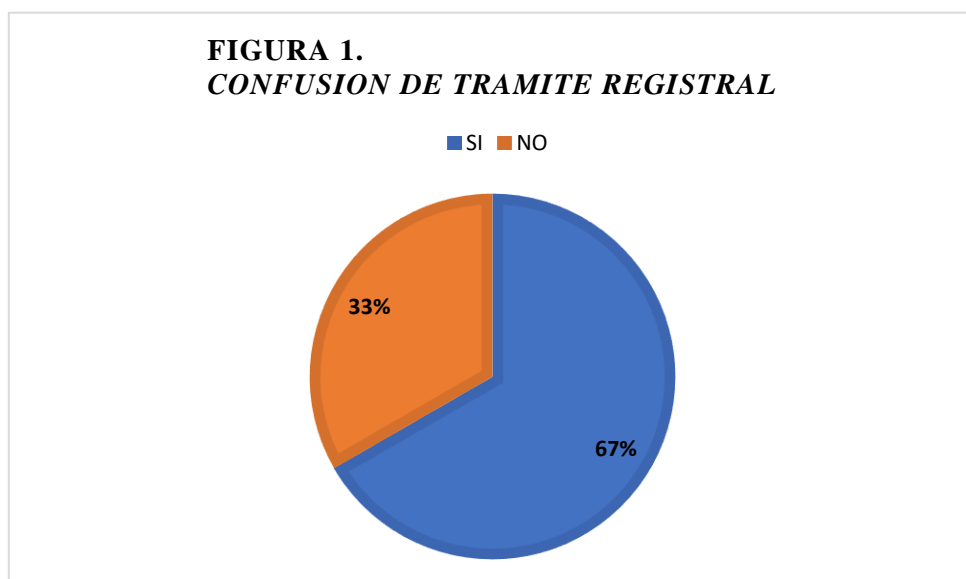
1. Denegatoria por confusión de Tramite Registral

Tabla 1

Confusión de Tramite Registral

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	6	67%
NO	3	33%
TOTAL	10	100

Nota: Encuesta aplicada a esuelas de observación de SUNARP.



Nota: Encuesta aplicada a esuelas de observación SUNARP.

Análisis e interpretación

El 67% de expedientes presentados ante SUNARP son observados por la confusión de Tramite Registral, el 33 % de los expedientes presentados ante SUNARP no son observados por confusión de trámite.

De las respuestas obtenidas se puede constatar que la mayoría de expedientes son rechazados por la confusión de trámite, esto se debe a que no se está comprendiendo bien las normas existentes lo que imposibilita cumplir con el TUPA de SUNARP, generando perjuicio al administrado.

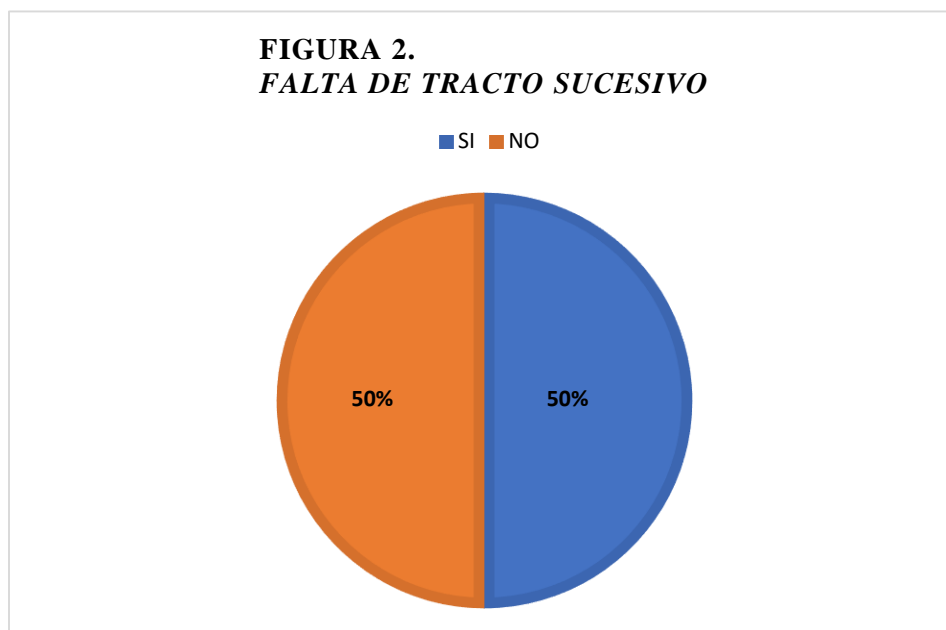
2. Escritura pública que no acredita tracto sucesivo

Tabla 2

Falta de tracto sucesivo

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	5	50%
NO	5	50%
TOTAL	10	100

Nota: Encuesta aplicada a esquelas de observación SUNARP.



Nota: Encuesta aplicada a esquelas de observación SUNARP.

Análisis e interpretación

El 50% de expedientes presentados ante SUNARP son observados por que las escrituras públicas no acreditan el tracto sucesivo del título inscrito en SUNARP, el 50 % de expedientes presentados ante SUNARP no son observados por que las escrituras públicas no acreditan el tracto sucesivo del título inscrito en SUNARP.

De las respuestas obtenidas se puede constatar que al tener un porcentaje igual de observaciones con respecto a la acreditación de tracto sucesivo de escritura pública, sigue constituyendo un problema, porque hay un 50% de población perjudicada por no acreditar el tracto sucesivo, por la falta de conocimiento de antecedentes pasados, y poco entendimiento de los documentos a presentar a SUNARP.

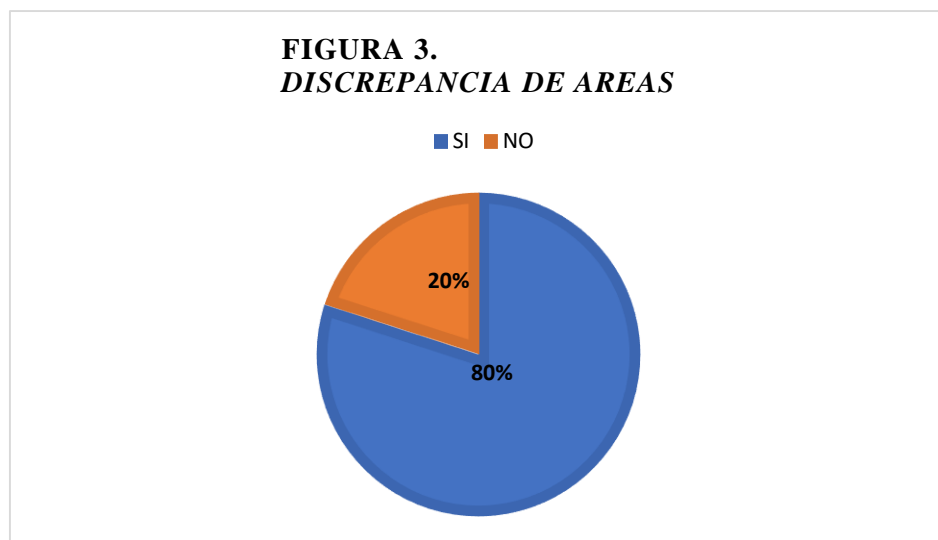
3. Discrepancia de área inscrita y área según documento técnico

Tabla 3

Discrepancia de áreas

	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	8	80%
NO	2	20%
TOTAL	10	100

Nota: Encuesta aplicada a esquelas de observación SUNARP.



Nota: Encuesta aplicada a esquelas de observación SUNARP.

Análisis e interpretación

El 80% de expedientes presentados ante SUNARP son observados por la discrepancia de Áreas de Título de propiedad y documento técnico, el 20 % de expedientes presentados ante SUNARP no son observados por la discrepancia de Áreas de Título de propiedad y documento técnico.

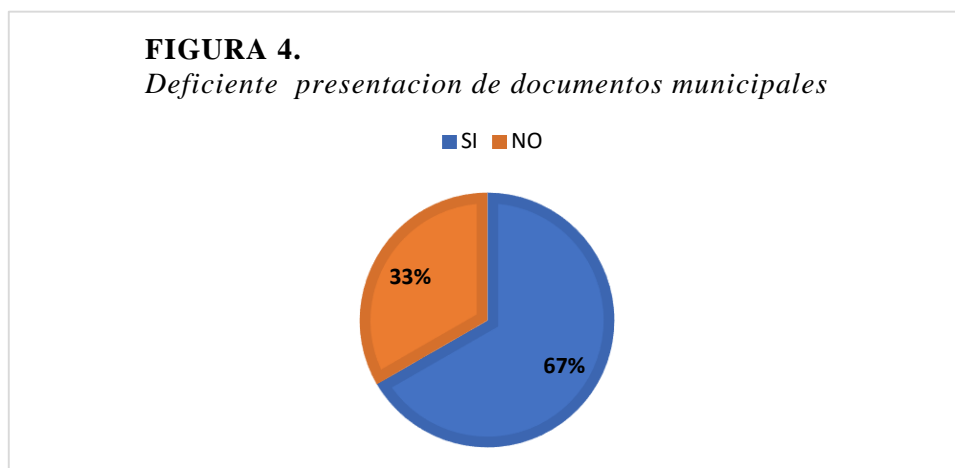
De la revisión a las esquelas de observación se puede apreciar que una observación frecuente, es la falta de coincidencia del área de un título inscrito y del levantamiento INSITU que se presenta mediante la documentación técnica, lo cual perjudica al administrado porque para solucionar esta observación tiene que recurrir a otros trámites administrativos lo cual le genera muchos pagos no previstos, por empezar a buscar antecedentes del área escrita y otros, para que puedan admitir su inscripción.

4. Falta de presentación de documentos municipales**Tabla 4**

Deficiente presentación de documentos municipales

	FRECUENCIA	PORCENTAGE
SI	6	67%
NO	3	33%
TOTAL	10	100

Nota: Encuesta aplicada a esquelas de observación SUNARP.



Nota: Encuesta aplicada a esquelas de observación SUNARP.

Análisis e interpretación

El 67% de expedientes presentados ante SUNARP son observados por que no se presentan documentos municipales, el 33 % de expedientes presentados ante SUNARP no son observados la falta de presentación de documentos municipales.

De las revisiones a las esquelas de observacion se puede apreciar que una observación frecuente, es también la falta de documentos emitidos por la municipalidad, lo cual demuestra que los profesionales encargados de estos trámites no revisan la normas, o no comprender el TUPA de registros públicos, lo cual al regularizarlo genera alargamiento de tiempo.

5.2. Contrastación de hipótesis

5.2.1. Primera hipótesis específica

Con respecto a esta hipótesis “La existencia de normas diseminadas influye directamente en el incumplimiento a las normas del Saneamiento Físico y Legal en la ciudad de Tarma, 2021”, se encuentra debidamente demostrado porque el 74 % de los encuestados manifiesta que las normas si se encuentran diseminadas, lo que

genera confusiones acerca de los procedimientos que se deben seguir , para cada caso, dificultando el saneamiento físico y legal para la obtención del Título de propiedad; por otro lado, en el resultado de las fichas de observación el 67% también demuestran que existe confusión de los procedimientos que se deben seguir para la inscripción de títulos de propiedad, por este motivo es recurrente la denegatoria de trámite en SUNARP.

5.2.2. Segunda hipótesis específica

Con respecto a esta hipótesis “La informalidad del marco normativo urbano incide en forma negativa en el incumplimiento a los Parámetros urbanísticos y edificatorios en la ciudad de Tarma, 2021”, se encuentra debidamente demostrado porque el 84 % de los encuestados manifiesta que catastro existente sin permisos municipales genera limitación para el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, generando la informalidad del marco normativo urbano , generando mayores obstáculos para que el propietario de un predio particular pueda regularizar su propiedad, tanto en la municipalidad y en SUNARP; por otro lado el resultado de las fichas de observación con el 67% también demuestran que existe la informalidad del marco normativo, porque realiza observaciones frecuentes por la falta de presentación de documentos emitidos por la municipalidad; documentos que la municipalidad tampoco puede emitir por no tener cumplimiento del marco normativo urbano, generando perjuicios a los propietarios porque están expuestos a fiscalizaciones municipales de trámites que serán difíciles de subsanar y otros.

5.2.3. Tercera hipótesis específica

Con respecto a esta hipótesis “La complejidad en los tramites de saneamiento influye en forma negativa en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021”, se encuentra debidamente demostrado porque el 80 % de los encuestados manifiesta que el trámite de saneamiento físico y legal para la obtención de título de propiedad es engorroso, porque para el cumplimiento de requisitos del tupa de SUNARP se requiere el cumplimiento de otros trámites de manera independiente ante la municipalidad, en cual cambia según sea el caso; por otro lado el resultado de las fichas de observación con el 50% demuestran complejidad en la falta de acreditación del tracto sucesivo, y también con el 80% de se demuestra complejidad por las diferencias de áreas según inscripción y según

documentos técnicos ,porque son observaciones que desde el año 2021 que no pueden ser absueltas, porque no se consiguen antecedentes registrales completos, o son títulos de propiedad inscritos en SUNARP sin la determinación de áreas y linderos lo cual genera que el ultimo propietario deba esperar la inscripción del predio de los propietarios anteriores, lo cual lo hace complejo porque debe ubicar a estos propietarios si quiere seguir con la inscripción de título de propiedad a su nombre.

Asimismo, los costos de procedimientos que no se ajustan a la realidad inciden directamente en el incumplimiento a la Normas Urbanas en la ciudad de Tarma, 2021, esto es debido a que el inicio del trámite del saneamiento físico y legal , es con los trámites ante el notario público donde se generan pagos, después de ello se recurre a la municipalidad donde de forma independiente de cada tramite se realizan pagos administrativos , el cual estando en pandemia desde el mes de marzo del año 2020 no se han reducido los pagos , lo mismo ha ocurrido en SUNARP, encontrándonos aun en una situación económica inestable por el COVID-19, no existen consideraciones para el recurrente para la obtención del título de propiedad.

La poca difusión de la importancia del saneamiento de predio incide de forma negativa en el incumplimiento al Plan de Desarrollo Urbano en la ciudad de Tarma, 2021, demostrado, se tiene el resultado a nivel regional que la ciudad de Tarma tiene poca presentación de expedientes para la obtención de título de propiedad, estos también afecta el derecho de todo ciudadano, derecho a una vivienda digna; tampoco se estaría cumpliendo con uno de los objetivos del estado peruano que se tengan mayor cantidad de propiedades tituladas, dejando a los propietarios de predios particulares desamparados; por esta razón ambas instituciones deberían realizar capacitaciones de manera conjunta para obtenerse resultados positivos en beneficio de la población.

5.3. Discusión de resultados

5.3.1. Normas diseminadas y el incumplimiento a las normas del Saneamiento Físico y Legal.

Con respecto a esta Se ha podido obtener el resultado que en realidad existen normas diseminadas, es por ese motivo que al emplear el cuestionario se puede

apreciar que los encuestados confirman este problema, así también este resultado se encuentra sustentado en la aplicación de la ficha de observación en las esquelas de observación, donde se puede apreciar que existe mucha confusión del trámite, que se tiene que seguir para el inicio del saneamiento físico y legal; comprobando de esta forma que en la ciudad de Tarma muy pocas personas registran su propiedad, al respecto en la investigación efectuada por Lescano (2018) concluye que efectivamente un porcentaje mayoritario de los usuarios desconoce la normatividad del Derecho Registral; asociándolo a la presente tesis puesto que al tener las normas diseminadas hace que el usuario no puede entender de manera adecuada toda la normativa existente del saneamiento físico y legal, también con esta conclusión se demuestra que el problema del saneamiento físico y legal por las normas diseminadas no solo se encuentra en la ciudad de Tarma, sino también en otras ciudades de otros departamentos, por otro lado, Deresac (2021) explica que el saneamiento físico legal de predios son los muchos procedimientos que existen en nuestra normativa legal de la propiedad y a los derechos reales; motivo por el cual se ha convertido en un problema para el usuario.

En síntesis, se puede decir que las normas diseminadas si contribuyen al incumplimiento de las normas, esto debido a que cada día se crean nuevas normas, se modifican normas, el cual confunde a los usuarios para el inicio de su proceso para el registro de propiedad, siendo un obstáculo para que puedan ser formales.

5.3.2. La informalidad del marco normativo urbano, y el incumplimiento a los Parámetros urbanísticos y edificatorios.

Se ha podido obtener el resultado que en realidad existe la informalidad del marco normativo urbano, uno de los principales problemas para el cumplimiento de la normativa urbana es el Catastro actualizado, puesto que a la fecha no exista ninguna ciudad que cuenta, con este documento formal, el cual se constituye como importante porque se encuentra enlazado de manera directa a la normativa urbana, por lo tanto al saneamiento físico y legal de la propiedad; al respecto en la investigación efectuada por Guerra (2020) concluye que más de un tercio de las municipalidades no tienen catastro completo y los otros no lo tienen actualizado y por lo tanto, no han podido adecuarse a la Ley, motivo por el cual se demuestra que

existe gran informalidad de la normativa urbana , por lo tanto falta de cumplimiento del saneamiento físico y legal de propiedad.

En síntesis, se puede decir que la informalidad del marco normativo urbano si contribuye al incumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, es por ese motivo que otra de las observaciones recurrentes en los registros públicos son las observaciones referidas a la diferencia que existe entre el título inscrito y el levantamiento de propiedad según INSITU, porque al no cumplir desde un inicio con las normas urbanas, al momento de regularizarlo constituye un problema para el usuario.

5.3.3. La complejidad en los tramites de saneamiento y la infracción a las normas registrales.

Se ha podido obtener el resultado que la infracción a las normas registrales se debe a la complejidad en los tramites del saneamiento físico y legal de las propiedades esto se debe, a que las normas no están siendo bien interpretadas por el usuario, que en vez de convertirse en una guía que favorezca a la titulación de predio, se convierte en un problema que en algunos casos demora muchos años en poderse resolver, al respecto en la investigación efectuada por Hernández (2019), se corroboran los errores recurrente en el saneamiento físico y legal de una propiedad urbana privada: criterios técnicos fuera de la realidad, exigencia de los requisitos técnicos con poca sensibilidad, varios procedimiento para obtener una licencia de edificación o habilitación urbana; donde no hay mecanismos técnicos o reglamentarios para los problemas reales de la sociedad en la que vivimos; con respecto a la construcción informal, menciona que se da también por diversos motivos: no poseen documentos legales, por no tener respaldos financieros, que hacen necesarios para preservar su derecho sobre el suelo que poseen, siendo excluidos por la legalidad, demostrando de esta forma que existe mucha complejidad en el trámite del saneamiento físico y legal , generando la infracción a las normas registrales por su incumplimiento.

En síntesis, se puede decir que la complejidad de los tramites del saneamiento físico y legal si contribuye con la infracción de la norma, puesto que una norma es regulada con el motivo que sea cumplido por todas las personas, sin

embargo, al ser demasiado engorroso lo que genera es un conflicto de los usuarios, ocasionando que las propiedades informales continúen en la informalidad.

Se ha podido obtener de los resultados de cuestionario, que los costos para el cumplimiento del procedimiento del saneamiento físico y legal es costoso motivo por el cual también es un obstáculo para el propietario que quiere regularizar su propiedad, al respecto en la investigación realizada por Hernandez (2019) también se confirma que los tramites que se realizan para el saneamiento físico y legal son muy costosos, siendo los usuarios excluidos por la legalidad.

En síntesis, los costos del procedimiento administrativo para el saneamiento físico y legal de la propiedad, contribuyen al incumplimiento de las normas, el cual genera una restricción para los usuarios con pocos recursos que quieren formalizar su propiedad, al estar nuestro país en estado de emergencia donde se han reducido las tasas de trabajo, se debería tener una consideración con respecto a los pagos administrativos que se realizan en la municipalidad de Tarma y Sunarp.

Se ha podido obtener de los resultados que la municipalidad provincial de Tarma y SUNARP si realizan capacitaciones a casi un 50% de la población sin embargo al no trabajar en conjunto y de forma organiza genera que se incumpla con lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano, como se puede apreciar en los resultados el tener una propiedad saneada es cumplir con las normas, significa cumplir con el Plan de Desarrollo Urbano, sin embargo a lo informar al usuario sobre su importancia ,genera que siga viviendo en la informalidad; para el autor Hernandez (2019) también opina que se tiene un avance importante con los planes de Desarrollo Urbano sin embargo esta normativo no tiene alcance a toda la población, significando que no se tiene difusión sobre la importancia del saneamiento físico y legal, quedando muchos predios pendientes de regularizar, situación que impacta negativamente al desarrollo urbano de la región.

Finalmente, se tiene como resultado que la poca difusión de la importancia del saneamiento de predio, impacta negativamente en el Plan de Desarrollo Urbano puesto que no existe la comunicación necesaria del estado con el usuario, para que pueda formalizar su propiedad generando un problema aun mayor para la ciudad.

CONCLUSIONES

- **Se determinó** la existencia de normas diseminadas están influyendo en forma directa en el incumplimiento del Saneamiento Físico y Legal en la ciudad de Tarma, 2021; porque al existir mucha normatividad sin ninguna codificación hacen que incurran los usuarios a cometer errores y hacerlos más complejo el trámite sin lograr el saneamiento físico y legal de sus propiedades, persistiendo la inseguridad jurídica al no lograr su inscripción en la SUNARP.
- **Se identificó** que, la informalidad del marco normativo urbano incide en forma negativa en el cumplimiento a los Parámetros urbanísticos y edificatorios en la ciudad de Tarma, 2021; por la falta de implementación de lineamientos, coordinaciones y conexiones de parte de la municipalidad de Tarma con los recurrentes porque al no conocer sobre las normas urbanas, realizan construcciones sin ningún respeto al reglamento nacional de edificación, por lo tanto, se crea una dificultad para poder sanear su propiedad.
- **Se analizó**, la complejidad en los tramites de saneamiento influye en forma negativa en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021; porque la municipalidad y SUNARP al no cumplir en la atención del expediente concernientes al saneamiento de propiedad dentro de los plazos administrativos, constituye una limitación para el usuario para que pueda registrar su propiedad.

La poca difusión de la importancia del saneamiento de predio incide de forma negativa en el cumplimiento al Plan de Desarrollo Urbano en la ciudad de Tarma, 2021; porque la falta de coordinación de la municipalidad y SUNARP en forma conjunta para realizar campañas de sensibilización para la obtención del título de propiedad, genera que el usuario no tenga el conocimiento pleno sobre su importancia de este trámite, dificultando su inscripción de título de propiedad y ocasionando la informalidad urbana.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda que, **la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, promueva**, la codificación de las normas diseminadas del saneamiento físico y legal, ante el poder ejecutivo, a fin de cautelar el Derecho a una vivienda de los ciudadanos.
- Se recomienda a la **Municipalidad de Provincial de Tarma impulsar** a la creación lineamientos, coordinaciones y conexiones para el cumplimiento de las normas urbanas, y los parámetros urbanísticos y edificatorios de esta forma será más accesible para el recurrente el saneamiento de propiedad.
Así también, **instaurar** ordenanzas municipales con respecto a las tasas administrativas, en la que se ofrezca descuentos o fraccionamiento para que el recurrente pueda iniciar con los tramites de saneamiento de propiedad, en concordancia a la realidad económica social que atraviesa nuestro país.
- Se recomienda Municipalidad Provincial de Tarma y SUNARP, **fijar** de forma conjunta **los plazos** que deben tener los trámites administrativos para el saneamiento físico y legal de propiedad; así también se debería implementar de forma activa plataformas digitales que permitan al usuario realizar el seguimiento y monitoreo a sus trámites
- Se recomienda **promover** campañas de difusión y sensibilización del saneamiento físico legal mediante la creación de la normativa ilustrada para que sea entendible para todas las personas, de esta forma se incentivaría al cumplimiento de normas y se daría la seguridad a cada procedimiento.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. Lima, Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Álvarez, G. (2002) *Metodología de la investigación jurídica. Hacia una nueva perspectiva*. Universidad Central de Chile.
- Arguedas, I. y Piedra, J. (2014). *La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI): Un estudio con base en las declaraciones del Foro Catastro 2014 y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas (Declaración de Aguascalientes)*. Sede Rodrigo Facio, Universidad de Costa Rica.
- Astudillo, María. (2009). *Derecho Registral de Bienes: Principios, evolución e importancia. Trabajo de graduación previo a la obtención del título de Doctor en Jurisprudencia y Abogado de los Tribunales de la República*. Cuenca: Universidad del Azuay.
- Calderón, J. (2011). *Titulación de la propiedad y mercado de tierras*. Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales.2(2).210-280.
- Camero, P. y Gonzales, I. (2018). *Derecho de los Pueblos Indígenas en el Perú*. Cartilla Los Pueblos Indígenas y los procesos de reconocimiento y titulación de Comunidades Nativas. (1) 39.
- Calmet, R. (2013). *Registros de Predios y Actos Inscribibles*. Lima, Perú: Asociación “Ley y Sociedad”.
- Chacón, R. (2012) *Técnicas de Investigación Jurídica*. Universidad Autónoma de Chihuahua, México.
- Código Civil. Decreto Legislativo N° 295, 14 de noviembre de 1984 (Perú).
- Fernández, J. (2005). *Antecedentes históricos del protocolo y su influencia a través de la historia en los Estados, en la sociedad y en la política en España y Europa*. Madrid, España: Universidad Camilo José Cela Madrid.

- Florez, F. (2018); *“El Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos Desarrollado por la Dirección Regional de Vivienda y Construcción Cusco y el Mejoramiento de las Condiciones de Vida en el Centro Poblado de Santa Teresa del Distrito del mismo nombre de la Provincia de la Convención del Departamento del Cusco”*. Perú; Universidad César Vallejo.
- Guerra, R. (2020); *“La efectivizarían del Derecho a la Propiedad Predial en el Perú”*. Lima, Perú. Universidad de San Martín de Porres.
- Hernández, L. (2019); *“Impacto de la Regularización de la Construcción Informal en El Distrito San Martín de Porres durante el Periodo 2015-2018”*. Lima, Universidad Peruana los Andes.
- Huamaní, E. (2015). *Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos*. Tarapoto – San Martín, Perú. Universidad Científica del Perú.
- Lescano, D. (2018). *“Deficiencia en la aplicación de los principios registrales en el procedimiento registral de calificación e inscripción de los títulos en los Registros Públicos de Pasco Año 2017”*. Cerro de Pasco, Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión.
- Marianelli, R. (2006). *“Protocolo, ceremonial y acontecimientos programados”*. Portal de Promoción y Difusión Pública del Conocimiento Académico y Científico.
- Moranchel, M. (2017). *Compendio de Derecho Romano*. Ciudad de México, México: Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Cuajimalpa.
- Ortiz, I. (2012). *Introducción al Derecho Urbanístico*. Lima, Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Pereyra, T. (2017). *Procede prescripción notarial de predio urbano, aunque esté inscrito como rústico*. Página Pasión por el Derecho.
- Pizarro, Ricardo. (2014). *Aspectos procesales en la implementación de un registro inmobiliario electrónico*. Santiago de Chile: Universidad de Chile.
- Rimascca, Á. (2015). *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Torres, A. (2014). *Propiedad Predial*. Revista Jurídica Docentia et Investigatio. (1)

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLE INDEPENDIENTE	METODOLOGÍA
¿De qué manera la inexistencia de protocolo de saneamiento físico y legal influye en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021?	Determinar la influencia de la inexistencia de protocolo de saneamiento físico y legal, en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021.	La inexistencia de protocolo de saneamiento físico y legal influye en la infracción a las normas registrales, al existir normas diseminadas, informalidad normativa, complejidad en los tramites, costo de procedimiento y poca difusión de la importancia del saneamiento de predio en la ciudad de Tarma, 2021.	X= Inexistencia de Protocolo de Saneamiento Físico y Legal <u>INDICADORES</u> X1= Normas diseminadas X2=Informalidad al marco normativo urbano X3=Complejidad en los Tramites de saneamiento.	<u>METODO</u> <ul style="list-style-type: none"> Análisis- Síntesis <u>ENFOQUE</u> <ul style="list-style-type: none"> Cuantitativo <u>TIPO</u> <ul style="list-style-type: none"> Básico. <u>NIVEL</u> <ul style="list-style-type: none"> Explicativo <u>DISEÑO</u> <ul style="list-style-type: none"> No experimental, Transeccional-Explicativo <u>POBLACIÓN</u> <ul style="list-style-type: none"> 60 encuestas dirigidos a profesionales en el saneamiento físico y legal de propiedad. <u>MUESTRA</u> <ul style="list-style-type: none"> 48 profesionales encuestados. <u>TIPO DE MUESTREO</u> <ul style="list-style-type: none"> No probabilístico- Intencional <u>TÉCNICA DE RECOLECCIÓN DE DATOS</u> <ul style="list-style-type: none"> Análisis de expedientes y Encuestas <u>PROCESAMIENTO DE DATOS</u> <ul style="list-style-type: none"> Los datos serán organizados en tablas y gráficos; las que serán analizadas y interpretada.
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	VARIABLE DEPENDIENTE	
<p>1. ¿De qué manera la existencia de normas diseminadas influye en el incumplimiento a las normas del Saneamiento Físico y Legal en la ciudad de Tarma, 2021?</p> <p>2. ¿Cómo la informalidad del marco normativo urbano incide en el incumplimiento a los Parámetros urbanísticos y edificatorios en la ciudad de Tarma, 2021?</p> <p>3. ¿De qué manera la complejidad en los tramites de saneamiento influye en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021?</p>	<p>1. Analizar de qué manera la existencia de normas diseminadas influye en el incumplimiento a las normas del Saneamiento Físico y Legal en la ciudad de Tarma, 2021</p> <p>2. Explicar cómo la informalidad del marco normativo urbano incide en el incumplimiento a los Parámetros urbanísticos y edificatorios en la ciudad de Tarma, 2021</p> <p>3. Establecer de qué manera la complejidad en los tramites de saneamiento influye en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021</p>	<p>1. La existencia de normas diseminadas influye directamente en el incumplimiento a las normas del Saneamiento Físico y Legal en la ciudad de Tarma, 2021</p> <p>2. La informalidad del marco normativo urbano incide en forma negativa en el incumplimiento a los Parámetros urbanísticos y edificatorios en la ciudad de Tarma, 2021</p> <p>3. La complejidad en los tramites de saneamiento influye en forma negativa en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021</p>	Y= Infracción a las normas registrales <u>INDICADORES:</u> Y1= Incumplimiento a la Normas Urbanas. Y2=Incumplimiento a las Normas del Saneamiento Físico y Legal. Y3=Incumplimiento a los Parámetros urbanísticos y edificatorios.	

Anexo 2: Matriz de operacionalización de variables

VARIABLE INDEPENDIENTE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES
<p>X= Inexistencia de protocolo de saneamiento físico legal.</p>	<p>El protocolo es un saber y un hacer directamente referido a la comunicación social que está en proceso de discusión o constitución científica, y se produce principalmente en las organizaciones de manera externa basada en unas normas que se establecen en prácticas públicas, en destacados actos de transmisión visual y verbal de mensajes sobre el poder de autoridades e instituciones. (Álvarez 2008: p. 165).</p> <p>El saneamiento físico legal de predios es el trámite destinado a la regularización de la documentación de la propiedad del terreno en primer lugar, y luego de la construcción que se haya edificado sobre el predio (de ser el caso) con el objeto de obtener la titulación o acreditación idónea para su acceso a los Registros Públicos. (Congreso de la Republica 2017: p. 01)</p>	<p>La Inexistencia de Protocolo de Saneamiento Físico y legal es aquel conjunto ordenado y secuencial de disposiciones legales del saneamiento físico y legal de la propiedad, basado en experiencia y practica de los profesionales y recurrentes, que no existe y que no es motivado por el estado, para facilitar la obtención del Título de propiedad ante SUNARP ya sea del terreno o de la construcción de particulares.</p>	<p>X1=Normas diseminadas</p> <p>X2=Informalidad al marco normativo urbano</p> <p>X3=Complejidad en los Tramites de saneamiento.</p> <p>X4=Costos de procedimientos no ajustados a la realidad</p> <p>X5=Poca difusión de la importancia del saneamiento de predio</p>

VARIABLE DEPENDIENTE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES
Y= Infracción a las normas registrales.	El incumplimiento de las normas debe comprenderse en el marco de la relación que las personas tienen con las figuras de la autoridad; esto se llega a dar porque las personas vemos como algo ajeno y lejano, algo que es propiedad de otro, algo que solo se debe cumplir porque caso contrario te sancionan y, en ese sentido, se puede incumplir siempre que se pueda eludir la sanción. Esto, por supuesto, no pasa porque somos malos de nacimiento, sino porque hemos vivido las normas como un elemento de relaciones en mayor o menor medida autoritarias. (Mastro 2020: p. 01).	La infracción a las normas registrales es la falta de cumplimiento total de los parámetros que nos establece registros públicos para consolidar la titulación de predio; ya que la mayoría de personas cumplen solo con alguna parte que involucra esta normativa a fin de evadir sanciones ante la municipalidad.	Y1= Incumplimiento a la Normas Urbanas. Y2=Incumplimiento a las Normas del Saneamiento Físico y Legal. Y3=Incumplimiento a los Parámetros urbanísticos y edificatorios. Y4=Incumplimiento al PDU.

Anexo 3: Matriz de Operacionalización del Instrumento

VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES	ITEMS	TECNICA E INSTRUMENTOS	ESCALAS
X= Inexistencia de Protocolo de Saneamiento Físico y Legal	Normas diseminadas	¿Considera usted que las normas de saneamiento físico y legal se encuentran diseminadas, ocasionando dificultades en la aplicación e interpretación para la obtención del título de propiedad en Registros públicos?	Encuesta/ Cuestionario	Nominal
	Informalidad al marco normativo urbano	¿Cree usted que la Ley N°30830 del marco normativo urbano está contribuyendo a la formalidad para el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios del plan distrital?	Encuesta/ Cuestionario	Nominal
	Complejidad en los Trámites de saneamiento.	¿Cómo considera usted el trámite de saneamiento físico y legal para la obtención del título de propiedad?	Encuesta/ Cuestionario	Nominal
	Costos de procedimientos no ajustados a la realidad	¿Considera usted que el pago de los costos administrativos que se realizan en la municipalidad y SUNARP para la obtención del Título de propiedad, se ajustan a la realidad social?	Encuesta/ Cuestionario	Nominal
	Poca difusión de la importancia del saneamiento de predio	¿Cuál de las instituciones brinda mayor difusión sobre la importancia del saneamiento de predios?	Encuesta/ Cuestionario	Nominal

VARIABLE DEPENDIENTE	INDICADORES	ITEMS	TECNICA E INSTRUMENTOS	ESCALAS
Y= Infracción a las normas registrales	Incumplimiento a la Normas Urbanas.	¿Por qué cree usted existe el incumplimiento de las normas urbanas?	Encuesta/ Cuestionario	Nominal
	Incumplimiento a las Normas del Saneamiento Físico y Legal.	¿Por qué se viene incumpliendo las normas del saneamiento físico y Legal en los trámites realizados ante Registros Públicos de la ciudad de Tarma?	Encuesta/ Cuestionario	Nominal
	Incumplimiento a los Parámetros urbanísticos y edificatorios.	¿Cuáles son las limitaciones para el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios?	Encuesta/ Cuestionario	Nominal
	Incumplimiento al PDU.	¿Cuáles son las limitaciones para el cumplimiento del PDU en la ciudad de Tarma?	Encuesta/ Cuestionario	Nominal

Anexo 4: Instrumento de recolección de datos



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

ESCUELA PROFESIONAL DERECHO

CUESTIONARIO

TITULO DE LA INVESTIGACION: INEXISTENCIA DE PROTOCOLO DE SANEAMIENTO FÍSICO - LEGAL Y LA INFRACCIÓN A NORMAS REGISTRALES EN LA CIUDAD DE TARMA, 2021.

OBJETIVO DEL INSTRUMENTO: El presente cuestionario tiene por objetivo conocer su opinión sobre el problema de investigación “INEXISTENCIA DE PROTOCOLO DE SANEAMIENTO FÍSICO - LEGAL Y LA INFRACCIÓN A NORMAS REGISTRALES EN LA CIUDAD DE TARMA, 2021.”

En tal sentido, solicito su colaboración para que usted responda el siguiente cuestionario con toda sinceridad, considerando que el mismo es de carácter anónimo.

INSTRUCCIÓN: Lea usted comprensivamente cada una de las preguntas; responda marcando una “X” la alternativa que considere pertinente.

PREGUNTAS:

1. ¿Considera usted que las normas de saneamiento físico y legal se encuentran diseminadas, ocasionando dificultades en la aplicación e interpretación para la obtención del título de propiedad en Registros públicos?
 - () Si
 - () No
 - () En algunos casos

2. ¿Cree usted que la Ley N°30830 contribuye a la informalidad del marco normativo urbano por su falta de cumplimiento con los parámetros urbanísticos y edificatorios, con la zonificación y vías del plan distrital?
 - () Si
 - () No
 - () En algunos casos

3. ¿Cómo considera usted el trámite de saneamiento físico y legal para la obtención del título de propiedad?

ITEM	Si	No
Complejo		
Engorroso		
Costoso		

4. ¿Considera usted que el pago de los costos administrativos que se realizan en la municipalidad y SUNARP para la obtención del Título de propiedad, se ajustan a la realidad social?

() Si

- () No
() En algunos casos

5. ¿Cuáles son las instituciones que brindan mayor difusión sobre la importancia del saneamiento de predios?

- () Municipalidad de la Ciudad de Tarma
() SUNARP-Zona VIII-Tarma
() Todas las anteriores
() Ninguna de las anteriores

6. ¿Por qué cree usted que existe el incumplimiento de las normas urbanas?

ITEM	Si	No
Por no tramitar la Licencia de construcción		
Por no tramitar la Habilitación Urbana		
Por no tener el Título de Propiedad		

7. ¿Por qué se viene incumpliendo las normas del saneamiento físico y Legal en los trámites realizados ante Registros Públicos de la ciudad de Tarma?

ITEM	Si	No
Por tenerse normas diseminadas.		
Por la mala interpretación de las normas de saneamiento físico y legal.		
Por desconocimiento del trámite.		
Por la falta de comprensión de las normas registrales.		

8. ¿Cuáles son las limitaciones para el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios?

ITEM	Si	No
Poco conocimiento sobre la importancia de este certificado		
El catastro existente sin permisos municipales		
Costos excesivos que genera la formalización de un predio.		

9. ¿Cuáles son las limitaciones para el cumplimiento del PDU en la ciudad de Tarma?

ITEM	Si	No
Escaso conocimiento del propietario sobre el ordenamiento territorial.		
Escaso conocimiento del propietario sobre los espacios de aporte.		
Poca fiscalización de la municipalidad a los propietarios		

Gracias por su colaboración.

Anexo 5: Validación de Expertos respecto al instrumento

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES

1.1. TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN: INEXISTENCIA DE PROTOCOLO DE SANEAMIENTO FÍSICO - LEGAL Y LA INFRACCIÓN A NORMAS REGISTRALES EN LA CIUDAD DE TARMA, 2021

1.2. NOMBRE DEL INSTRUMENTO: CUESTIONARIO

1.3. APELLIDOS Y NOMBRES DEL INVESTIGADOR: CARHUAMACA RAU, LUBITSA DANIELA SUYIN

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENO			
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Las preguntas están redactadas en forma clara y precisa.																		X		
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables																			X	
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance del conocimiento del derecho.																X				
4. ORGANIZACIÓN	Las preguntas tienen sentido lógico y comprensible.																		X		
5. SUFICIENCIA	El número de ítems es el adecuado para la realización de la variable.																		X		
6. INTENCIONALIDAD	El instrumento responde a los objetivos e hipótesis de la investigación.																X				
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos técnicos, científicos y guardan relación con el problema.																X				
8. COHERENCIA	Las preguntas del instrumento responden a los indicadores.																		X		
9. METODOLOGÍA	Las estrategias responden al propósito de la investigación.																		X		
10. EFICACIA	Las preguntas son pertinentes y adecuadas para el propósito de la investigación.																		X		

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: a) Deficiente b) Baja c) Regular d) Buena e) Muy buena

PROMEDIO DE VALORACIÓN: 83

Huancayo, 03 de agosto del 2022



MBOGADO
CAJ N° 26R1

Mg. **RICHARD B. VIDAL ACOSTA**
Maestro en Derecho **CIVIL Y COMERCIAL**
DNI. **41 22 9405**
CELULAR. **964 238 253**

"AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ"

SOLICITO: PERMISO PARA REALIZAR RECOLECCION DE DATOS PARA TRABAJO DE INVESTIGACION.

Dr. JOSE MARTIN RAMOS ARTEAGA
Responsable de Oficina Registral Tarma (SUNARP)

Yo, Lubitsa Carhuamaca Rau, identificada con DNI N°74159474 con domicilio Jr. Callao N°160 del distrito de Tarma, ante Usted respetuosamente me presento y expongo:

Que, habiendo culminado la carrera profesional de Derecho en la Universidad Peruana Los Andes, solicito a usted PERMISO PARA REALIZAR RECOLECCION DE DATOS PARA TRABAJO DE INVESTIGACION en su institución sobre "INEXISTENCIA DE PROTOCOLO DE SANEAMIENTO FÍSICO - LEGAL Y LA INFRACCIÓN A NORMAS REGISTRALES EN LA CIUDAD DE TARMA, 2021" para optar el grado de Abogado.

Por lo expuesto, ruego a usted acceder a mi solicitud.



LUBITSA CARHUAMACA RAU
DNI N°74159474

"AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ"

SOLICITO: PERMISO PARA REALIZAR RECOLECCION DE
DATOS PARA TRABAJO DE INVESTIGACION.

Sr. JOSE LUIS MANSILLA SAMANIEGO
Alcalde de la Municipalidad Provincial de Tarma

Yo, Lubitsa Carhuamaca Rau, identificada con DNI N°74159474 con domicilio Jr. Callao N°160 del distrito de Tarma, ante Usted respetuosamente me presento y expongo:

Que, habiendo culminado la carrera profesional de Derecho en la Universidad Peruana Los Andes, solicito a usted PERMISO PARA REALIZAR RECOLECCION DE DATOS PARA TRABAJO DE INVESTIGACION en su institución sobre "INEXISTENCIA DE PROTOCOLO DE SANEAMIENTO FÍSICO - LEGAL Y LA INFRACCIÓN A NORMAS REGISTRALES EN LA CIUDAD DE TARMA, 2021" para optar el grado de Abogado.

Por lo expuesto, ruego a usted acceder a mi solicitud.




LUBITSA CARHUAMACA RAU
DNI N°74159474

CALGO

“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

SOLICITO: PERMISO PARA REALIZAR RECOLECCION DE
DATOS PARA TRABAJO DE INVESTIGACION.

Arq. PERCY LUIS VILCAHUAMAN SANABRIA
Decano del Colegio de Arquitectos del Perú-Regional Junín

 COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ REGIONAL JUNÍN		
SECRETARIA	16 AGO 2022 N° 916 HORA 5:50pm FOLIOS 01	RECIBIDO
FIRMA 		

Yo, Lubitsa Carhuamaca Rau, identificada con DNI N°74159474 con domicilio Jr. Callao N°160 del distrito de Tarma, ante Usted respetuosamente me presento y expongo:

Que, habiendo culminado la carrera profesional de Derecho en la Universidad Peruana Los Andes, solicito a usted PERMISO PARA REALIZAR RECOLECCION DE DATOS PARA TRABAJO DE INVESTIGACION en su institución sobre “INEXISTENCIA DE PROTOCOLO DE SANEAMIENTO FÍSICO - LEGAL Y LA INFRACCIÓN A NORMAS REGISTRALES EN LA CIUDAD DE TARMA, 2021” para optar el grado de Abogado.

Por lo expuesto, ruego a usted acceder a mi solicitud.



 LUBITSA CARHUAMACA RAU
 DNI N°74159474

Anexo 6: Consentimiento informado de Participación

Yo,, identificado con DNI N° Domiciliado en, acepto voluntariamente participar con el cuestionario del trabajo de investigación titulado: “INEXISTENCIA DE PROTOCOLO DE SANEAMIENTO FÍSICO - LEGAL Y LA INFRACCIÓN A NORMAS REGISTRALES EN LA CIUDAD DE TARMA, 2021”, el cual tiene como propósito conocer de qué manera la inexistencia de protocolo de saneamiento físico y legal influye en la infracción a las normas registrales en la ciudad de Tarma, 2021.

Toda información que se obtenga a través de este cuestionario será usada por el investigador responsable con la finalidad de elaborar un trabajo de investigación.

Se garantiza el anonimato y la confiabilidad en su totalidad de la información obtenida.

Habiendo sido informado en forma adecuada sobre los objetivos del estudio, acepto y firmo este documento. Huancayo, de del 2022.

Firma del colaborador

Anexo 7: Consideraciones Éticas

Yo, Carhuamaca Rau, Lubitsa Daniela Suyin para la realización de la presente investigación he respetado los principios y valores éticos que se establecen en las normas de nuestra institución principalmente los fomentados por la Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes.

A razón de ello, esta investigación se encuentra con los valores reales sin manipulaciones, lo cual ayudo de mejor manera a interpretar los resultados que servirán de contribución a la sociedad.

Así también, se ha respetado la autoría de los autores que opinaron en los diversos temas relacionados al saneamiento físico y legal de predio, por ello se ha consignado dentro de la bibliografía las diversas fuentes bibliográficas.

Finalmente, en señal de corroborar la honorabilidad de mi persona en los aspectos eticos, consigno la firma respectiva.

Huancayo, 31 enero del 2023.



LUBITSA DANIELA SUYIN, CARHUAMACA RAU
DNI N° 74159474

Anexo 8: Declaración de autoría

Yo, Carhuamaca Rau, Lubitsa Daniela Suyin, Bachiller de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Peruana Los Andes, identificada con DNI N° 74159474.

Declaro bajo juramento que:

1. Soy autora de la tesis titulada:
“INEXISTENCIA DE PROTOCOLO DE SANEAMIENTO FÍSICO - LEGAL Y LA INFRACCIÓN A NORMAS REGISTRALES EN LA CIUDAD DE TARMA, 2021”
la que presento para optar el título Profesional.
2. El proyecto de investigación no ha sido plagiado ni total ni parcialmente, para lo cual se han presentado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas.
3. El proyecto de investigación no atenta contra derechos de terceros.
4. El proyecto de investigación no ha sido publicada ni presentada anteriormente para obtener algún grado académico previo o título profesional.

De identificarse fraude, piratería, plagio, falsificación o que el trabajo de investigación haya sido publicado anteriormente, asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normativa vigente de la Universidad Peruana los Andes.

Huancayo, 31 enero del 2023.



LUBITSA DANIELA SUYIN, CARHUAMACA RAU
DNI N° 74159474