

EFECTO QUE PRODUCE LA INFORMALIDAD EN LA GARANTÍA, RESPECTO Y EJERCICIO AMPLIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD



Autora:

Dra. Sheila Solano Reátegui

EFECTO QUE PRODUCE LA INFORMALIDAD EN LA GARANTÍA, RESPECTO Y EJERCICIO AMPLIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD



Autora:

Dra. Sheila Solano Reátegui



Efecto que produce la informalidad en la garantía, respeto y ejercicio amplio del derecho de propiedad

Todos los derechos reservados
©Universidad Nacional de San Martín
Unidad de Fondo Editorial
Jr. Maynas N° 177
Tarapoto, San Martín, Perú
www.unsm.edu.pe

Autora:
Dra. Sheila Solano Reátegui

Primera edición digital, noviembre 2025

Libro electrónico disponible en:
<https://repositorio.unsm.edu.pe/item/4d1020c2-cf6f-47ee-8be8-455cbfb31881>
<https://hdl.handle.net/11458/6999>

Hecho el depósito legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2025-13046

ISBN: 978-612-4356-30-8

Diseño de carátula y diagramación: Universidad Nacional de San Martín. Fondo Editorial UNSM

Los trabajos publicados en esta obra colectiva fueron previamente sometidos a Dictamen de expertos bajo la modalidad Doble Ciego

Sobre el autor

Sheila Solano Reátegui

Destacada profesional en Derecho, reconocida por su compromiso con la justicia social y la defensa de los derechos humanos. Desde su etapa universitaria demostró una profunda vocación de servicio y una firme convicción por contribuir al bienestar colectivo, superando con esfuerzo y disciplina diversas dificultades económicas y personales hasta alcanzar sus metas académicas y profesionales.

A lo largo de su trayectoria, se ha dedicado a la asesoría legal, la capacitación ciudadana y la promoción de la igualdad de oportunidades, especialmente en beneficio de mujeres y jóvenes. Ha participado activamente en proyectos sociales y campañas de orientación jurídica gratuita, consolidándose como una abogada sensible a las necesidades de su entorno y defensora de las causas justas.

Su labor refleja el espíritu de una profesional íntegra, empática y comprometida con la transformación social. Representa el ejemplo de una mujer perseverante que, a través del Derecho, busca construir una sociedad más equitativa, inclusiva y humana, inspirando a las nuevas generaciones de juristas a ejercer su profesión con ética, vocación y responsabilidad.



Prólogo

El libro titulado Efecto que produce la informalidad en la garantía, respeto y ejercicio amplio del Derecho de Propiedad, se presenta como un aporte fundamental para comprender uno de los fenómenos más complejos y persistentes de nuestra sociedad, la informalidad y su relación directa con la vulneración de derechos. A lo largo de sus páginas, se examina cómo la informalidad, lejos de ser un problema únicamente económico o urbano, se convierte en un factor decisivo en la construcción de ciudadanía, en la vigencia del Estado de derecho y en el desarrollo sostenible de las comunidades.

Este texto combina teoría y evidencia empírica, ofreciendo al lector una visión integral que va desde los marcos jurídicos que sustentan el derecho de propiedad hasta las realidades locales que muestran las dificultades de su cumplimiento. Se analizan casos concretos, estadísticas y percepciones que evidencian cómo, en contextos de alta informalidad, los ciudadanos enfrentan limitaciones para ejercer plenamente su derecho a la propiedad, lo que repercute en su calidad de vida, en la seguridad jurídica y en la confianza hacia las instituciones.

El enfoque no se limita a describir la problemática, sino que propone una lectura crítica de las causas estructurales que generan y perpetúan la informalidad, desde las cargas tributarias y la burocracia excesiva, hasta la débil capacidad institucional para garantizar procesos de formalización sostenibles. Se muestra cómo estas limitaciones terminan debilitando la cohesión social y alimentando conflictos en torno a la tenencia de predios, el tráfico de tierras y la exclusión de sectores vulnerables del acceso a programas de vivienda o crédito.

Asimismo, el libro plantea alternativas y modelos de solución orientados a garantizar el respeto y ejercicio amplio del derecho de propiedad. Con un enfoque que combina lo normativo, lo social y lo económico, se ofrecen propuestas de acción viables para municipios, operadores de justicia y el gobierno central. La finalidad no es solo diagnosticar, sino también contribuir al diseño de políticas públicas y estrategias comunitarias que promuevan la formalización como herramienta de inclusión y desarrollo.

En definitiva, este libro constituye una guía valiosa tanto para investigadores y profesionales del derecho, como para autoridades y ciudadanos interesados en comprender cómo la informalidad afecta de manera directa el respeto a los derechos fundamentales. Su mayor virtud es mostrar que detrás de cada predio informal hay una historia de desigualdad, pero también la posibilidad de construir un futuro más justo y ordenado. Gracias a su enfoque crítico y propositivo, esta obra se convierte en una referencia indispensable para quienes buscan fortalecer la seguridad jurídica y avanzar hacia un desarrollo local más equitativo y sostenible.

La autora

Prefacio

El presente trabajo ha sido elaborado en el marco del análisis del fenómeno de la informalidad y su impacto en el ejercicio del derecho de propiedad, con el propósito de comprender cómo esta condición afecta la seguridad jurídica, el respeto a la ley y el desarrollo social en distintos contextos. En una sociedad donde el acceso a la propiedad es considerado un derecho fundamental, resulta indispensable examinar de qué manera la informalidad limita su garantía y genera situaciones de vulnerabilidad para amplios sectores de la población.

A lo largo de este libro se abordan los principales aspectos relacionados con la informalidad, sus causas estructurales, sus efectos en la vida urbana, los conflictos derivados de la ocupación y transferencia irregular de predios, así como las consecuencias en la cohesión social, la economía y el fortalecimiento institucional. El enfoque está orientado a mostrar que la informalidad no solo constituye un problema jurídico, sino también un fenómeno social y económico que repercute en la calidad de vida de los ciudadanos.

El propósito de esta obra no se limita a la reflexión teórica, sino que busca ofrecer un análisis aplicado a la realidad, acompañado de propuestas de solución que permitan garantizar el respeto y el ejercicio amplio del derecho de propiedad. Se busca, de esta manera, promover una visión crítica y propositiva que aporte a la discusión académica y a la formulación de políticas públicas orientadas a reducir los altos niveles de informalidad en nuestro país.

La autora

Dedicatoria

Dedicado a mi familia, cuyo apoyo incondicional ha sido el pilar fundamental en la consecución de mis metas profesionales. Gracias por estar siempre presentes, brindándome fortaleza en los momentos de mayor desafío y alentándome a seguir adelante con determinación. Este logro también es suyo, porque cada paso que doy está cimentado en el amor, la paciencia y la confianza que me han entregado.

La autora

Índice General

SOBRE EL AUTOR.....	4
PRÓLOGO.....	5
PREFACIO	6
DEDICATORIA.....	7
ÍNDICE GENERAL	8
LISTA DE TABLAS	9
INTRODUCCIÓN.....	10
CAPÍTULO I LA INFORMALIDAD Y EL DERECHO DE PROPIEDAD	13
1.1. UN PROBLEMA LATENTE INTERNACIONAL, NACIONAL Y LOCAL	14
CAPÍTULO II EL DERECHO DE PROPIEDAD	21
2.1. FUNDAMENTOS Y DESAFÍOS	22
CAPÍTULO III INFORMALIDAD URBANA.....	28
3.1. CAUSAS, EFECTOS Y CARACTERÍSTICAS	29
CAPÍTULO IV EL CASO DE JUANJUÍ (2018-2021)	35
4.1. GENERALIDADES	36
CAPÍTULO V RESULTADOS: LA MAGNITUD DE LA INFORMALIDAD EN JUANJUÍ	42
5.1. PUNTOS CLAVE (CALDERÓN COCKBURN, 2019)	43
CAPÍTULO VI DISCUSIÓN Y ANÁLISIS CRÍTICO	49
6.1. CONCEPTOS CLAVE	50
CAPÍTULO VII HACIA LA FORMALIZACIÓN	54
7.1. PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS	55
CAPÍTULO VIII CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	63
8.1. CONCEPTOS CONJUNTOS	64
GLOSARIO.....	65
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	67

Lista de Tablas

Tabla 1 Nivel de informalidad de los predios urbanos en Juanjuí (2018-2021) 47

Tabla 2 Resultados de la guía de entrevista sobre la informalidad 48

INTRODUCCIÓN

En el mundo contemporáneo, la informalidad es uno de los fenómenos sociales más visibles y persistentes. Se presenta en distintas formas, desde el trabajo sin contratos hasta la ocupación de tierras o viviendas sin registro legal. No obstante, pocas veces se ha analizado este fenómeno desde la mirada del derecho, especialmente en su vínculo con el derecho de propiedad (Zouboulakis, 2016). Conviene señalar que la informalidad no puede atribuirse a la persona en sí misma, sino a sus acciones. Nadie es totalmente informal; lo que ocurre es que las personas pueden actuar al margen de la norma en ciertas áreas y dentro de la legalidad en otras. Este matiz ayuda a entender que la informalidad es un espectro que atraviesa múltiples actividades de la vida social y económica (Banks et al., 2020).

En la tradición jurídica, el derecho de propiedad ha sido considerado un pilar fundamental de la organización social y económica. Desde una visión clásica, se entendía como la facultad absoluta del propietario para usar, disfrutar y disponer de un bien. Sin embargo, a lo largo del tiempo, surgió la idea de que la propiedad debía cumplir también una función social, no se trata únicamente de aprovechar un bien en beneficio individual, sino de coordinar ese interés personal con los intereses colectivos (Stacey, 2018).

En el caso peruano, la Constitución reconoce la propiedad como un derecho inviolable, protegido por el Estado, y establece que su ejercicio debe estar en armonía con el bien común. El Código Civil complementa esta visión al precisar que el propietario puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar sus bienes, siempre dentro de los límites legales. Esta concepción revela un equilibrio entre libertad individual y responsabilidad social (Abril-Bonilla et al., 2020).

A pesar de ese marco normativo, la realidad muestra que la informalidad es un obstáculo persistente. En el país, las exigencias tributarias y legales, sumadas a una limitada capacidad de fiscalización, han generado que gran parte de las actividades y propiedades se desarrollen al margen de la formalidad. Esta situación frena el desarrollo económico, incrementa la inseguridad jurídica y dificulta la consolidación de un Estado moderno y eficiente (Torres & Ruiz-Tagle, 2019).

Un ejemplo concreto se observa en la ciudad de Juanjuí, en la provincia de Mariscal Cáceres, donde la informalidad de la propiedad es un problema de larga data. Allí, la municipalidad ha impulsado planes de formalización urbana con el objetivo de registrar legalmente los predios y garantizar seguridad jurídica a los propietarios. Programas como el de formalización de la propiedad informal (PROFOPRI) han buscado encaminar este proceso.

No obstante, los resultados han sido limitados. En la zona urbana de Juanjuí, más del 40% de las propiedades aún permanecen en situación informal. Muchas familias habitan terrenos por décadas con contratos privados de compraventa, sin inscripción registral, lo que los priva de las garantías que ofrece el Estado. Esta falta de reconocimiento oficial

genera conflictos entre propietarios, dificulta el acceso al crédito y perpetúa la vulnerabilidad social (Solano Reátegui, 2022).

La persistencia de la informalidad en la propiedad no es un problema aislado, sino una amenaza al bienestar colectivo. Cuando la mayoría de predios carece de títulos formales, se abre la puerta al tráfico ilegal de terrenos, se debilita la planificación urbana y se incrementan los conflictos sociales. La inseguridad jurídica afecta tanto a las familias como al propio Estado, que ve limitada su capacidad de ordenar y garantizar un crecimiento sostenible de las ciudades (Torres & Ruiz-Tagle, 2019).

Al mismo tiempo, este fenómeno evidencia la distancia entre las normas y la realidad cotidiana. El derecho de propiedad, concebido como absoluto y perpetuo en la doctrina jurídica, se ve restringido en la práctica por la falta de formalización. El propietario informal no puede ejercer plenamente los atributos de su derecho: no puede hipotecar su vivienda, no tiene certeza frente a disputas legales y queda expuesto a situaciones de despojo (Scheba & Turok, 2020).

La experiencia de Juanjuí pone en relieve la urgencia de diseñar soluciones viables para reducir la informalidad. No se trata únicamente de inscribir títulos en los registros, sino de generar un sistema integral que simplifique trámites, reduzca costos y fortalezca la confianza entre la población y el Estado. La municipalidad local ha identificado esta necesidad y ha comenzado a implementar medidas que combinan la autonomía administrativa con la búsqueda de desarrollo sostenible. La clave está en articular políticas que reconozcan la función social de la propiedad, promuevan la seguridad jurídica y contribuyan al bienestar colectivo.

En última instancia, hablar de formalización es hablar de justicia social. El reconocimiento pleno del derecho de propiedad no solo protege a los individuos, sino que garantiza la convivencia pacífica, estimula la inversión y contribuye al desarrollo armónico de las ciudades. El reto está en lograr que, en lugares como Juanjuí, la formalidad deje de ser una excepción y se convierta en la regla que sustente una sociedad más equitativa y organizada (Chanampa & Lorda, 2020).

En base a todo ello, este libro ha sido pensado como un apoyo para quienes desean comprender y analizar el fenómeno de la informalidad y su relación con el derecho de propiedad, tanto en el ámbito académico como en el ejercicio profesional y ciudadano. A lo largo de sus capítulos, se revisan temas que abarcan desde la conceptualización de la propiedad en el marco legal peruano hasta la realidad concreta de la informalidad en contextos locales, como el caso de Juanjuí, donde las dificultades de titulación, la inseguridad jurídica y los conflictos sociales son parte del día a día.

En esencia, busca preparar al lector para comprender los desafíos que plantea la informalidad en la propiedad y, al mismo tiempo, mostrar alternativas que permitan enfrentarla de forma crítica y responsable. Con ello, se busca contribuir a una ciudadanía

más informada y a un debate público orientado a garantizar que el derecho de propiedad sea realmente respetado y ejercido en beneficio tanto de los individuos como de la sociedad en su conjunto.

CAPÍTULO I

LA INFORMALIDAD Y EL DERECHO DE PROPIEDAD



1.1. Un problema latente internacional, nacional y local

1.1.1. El contexto internacional de la informalidad

En el ámbito internacional, diversos estudios han abordado la informalidad en la propiedad y el acceso a la vivienda como un desafío recurrente en las ciudades latinoamericanas. Duarte & Salazar (2019), al analizar el caso de la quebrada Juan Bobo en Medellín, mostraron que los procesos de consolidación y recuperación ambiental deben ir acompañados de una adecuada reglamentación urbanística. De lo contrario, las viviendas levantadas en zonas de asentamientos informales no pueden alcanzar una legalización plena, pues carecen de lineamientos claros respecto a ocupación, construcción y otros requisitos normativos. Esta experiencia pone en evidencia que la formalidad no depende únicamente de la voluntad de los habitantes, sino también de un marco institucional coherente que oriente el desarrollo urbano.

En Argentina, Chanampa & Lorda (2020) destacaron cómo los asentamientos informales de Comodoro reflejan el rápido crecimiento poblacional en las periferias urbanas, donde el acceso a terrenos baratos y la facilidad de ocupación generan un atractivo superior al de las zonas consolidadas. Los investigadores señalaron que la expansión urbana informal crece a un ritmo mayor que el de las zonas con servicios básicos. Frente a ello, subrayan la importancia de políticas estatales que garanticen infraestructura adecuada, servicios básicos y procesos de urbanización orientados al tránsito de la informalidad hacia la formalidad. En sus palabras, sin estas intervenciones, las ciudades reproducen desigualdades y amplían la brecha en la calidad de vida de sus habitantes (Chinchilla, 2018).

Un escenario similar se presenta en Chile, donde Ruiz-Tagle Vial (2017) estudiaron la situación de los campamentos en Alto Hospicio. Allí, la precariedad de las viviendas y la ausencia de títulos de propiedad no solo limitan la seguridad jurídica de los pobladores, sino que también los mantienen atrapados en condiciones de vida inestables. El arriendo de residencias informales, aunque más accesible en términos económicos, conlleva un alto costo social, pues perpetúa la incertidumbre y refuerza la exclusión. Los autores señalan que las políticas públicas implementadas para erradicar campamentos han fracasado en gran medida porque no estuvieron orientadas a facilitar una verdadera transición hacia la formalidad, sino a ofrecer soluciones parciales y poco sostenibles.

Lo que estos casos reflejan es que la informalidad en la propiedad no es un fenómeno aislado ni exclusivo de un país, sino una característica estructural de la urbanización latinoamericana. El crecimiento acelerado de la población, sumado a la debilidad de los marcos regulatorios, ha generado escenarios en los que amplios sectores construyen y habitan al margen de la legalidad. De allí que la formalización de la propiedad se configure no solo como un acto administrativo, sino como una política social que debe atender tanto la dimensión jurídica como la habitacional, económica y cultural.

Al analizar estas experiencias, se observa un punto en común: la incapacidad de los Estados para anticiparse al crecimiento desordenado de las ciudades. En Medellín, la

ausencia de una reglamentación clara dificultó la consolidación de los procesos; en Comodoro, la expansión periférica superó la capacidad de respuesta de las autoridades; y en Alto Hospicio, la falta de programas integrales perpetuó la informalidad. En todos los casos, la falta de coordinación entre las políticas urbanas y las necesidades de la población evidenció un desfase que impacta en la calidad de vida y en la seguridad jurídica de miles de familias.

A ello se suma que la informalidad no solo genera inseguridad jurídica, sino que también perpetúa desigualdades económicas. Quienes carecen de títulos formales no acceden fácilmente a créditos hipotecarios, programas de subsidios o inversiones en infraestructura básica, quedando atrapados en un círculo de pobreza urbana. Como indica Sosa López et al. (2018), la informalidad inmobiliaria en América Latina representa tanto una estrategia de supervivencia de las familias como una muestra de la incapacidad del Estado para garantizar el derecho a la ciudad.

Por otra parte, el vínculo entre informalidad y vulnerabilidad ambiental resulta ineludible. En muchos casos, los asentamientos informales se ubican en quebradas, laderas inestables o zonas de riesgo, donde las viviendas carecen de estándares de seguridad. Tal como lo advierte Alvarez et al. (2020), el crecimiento urbano informal no solo desafía la planificación territorial, sino que incrementa la exposición de las comunidades a desastres naturales, lo que convierte la formalización en una cuestión de justicia social y también de gestión del riesgo.

Finalmente, la revisión de estas experiencias internacionales invita a reflexionar sobre el rol del derecho de propiedad como garante del bienestar colectivo. Si bien el título de propiedad es una herramienta jurídica que confiere seguridad al individuo, su ausencia revela la fragilidad de los Estados para ofrecer condiciones básicas de dignidad. En ese sentido, la formalización debe entenderse no solo como un procedimiento registral, sino como una política integral que articule infraestructura, servicios, legalidad y sostenibilidad. Solo así será posible transformar la informalidad en un camino hacia la inclusión social y el desarrollo urbano sostenible.

1.1.2. Realidad nacional: Perú frente a la propiedad informal

La experiencia de Chiclayo

En el Perú, la propiedad informal representa uno de los principales retos de la política pública. Falla (2019), al estudiar la aplicación de la Ley 27755 en Chiclayo, demostró que, a pesar de que esta norma buscaba facilitar la transferencia de inmuebles con valores menores a 20 UIT, la realidad muestra un incumplimiento generalizado. Gran parte de las transferencias se realizan sin formularios registrales legalizados, lo que incrementa la informalidad y restringe el acceso a la propiedad formal. En este escenario, la falta de supervisión y de mecanismos efectivos debilita la inclusión social y limita la seguridad jurídica de los pobladores.

El caso de Lima Metropolitana

Torres & Ruiz-Tagle (2019) pusieron en evidencia la magnitud del problema en Lima, donde entre un 30% y un 60% de los asentamientos humanos permanecen en condición de informalidad. A ello se suma el tráfico de tierras, fenómeno que genera mayor inseguridad en los barrios y eleva la percepción de riesgo entre los vecinos. En respuesta, el Estado aprobó la Ley N° 31056, que amplió los plazos de titulación de terrenos ocupados informalmente y ofreció a las familias de bajos recursos la posibilidad de obtener un título formal. Sin embargo, esta medida ha sido considerada más como un paliativo temporal que como una política integral capaz de atender las raíces del problema.

La Amazonía y Coronel Portillo

En la Amazonía, Díaz (2019) investigó la situación de los predios en la provincia de Coronel Portillo. Su estudio comprobó que existe una relación significativa entre el derecho de propiedad y la formalización, con un coeficiente de correlación de 0.676 según la prueba estadística Rho de Spearman. No obstante, también reveló que factores como la seguridad jurídica, los niveles socioeconómicos y la gestión de los operadores jurídicos no siempre garantizan soluciones efectivas a la tenencia ilegal. En este contexto, se pone de manifiesto que no basta con la voluntad de los pobladores por formalizar, sino que se requiere una institucionalidad fuerte y eficiente.

Paradojas de la seguridad percibida

Un panorama similar se observó en el pueblo joven Juan Pablo II de Chiclayo, analizado por Cucat et al. (2020). Allí, más de la mitad de los pobladores habían ocupado sus predios por más de 15 años y casi un 90% contaba con certificados de posesión. A pesar de ello, la mayoría se sentía segura respecto a la tenencia, aunque careciera de respaldo legal formal. Este hallazgo ilustra una paradoja: en el Perú, la costumbre y el paso del tiempo pueden otorgar una sensación de estabilidad, incluso sin contar con las garantías jurídicas necesarias.

Reflexiones sobre la teoría de la propiedad

Estas realidades se entienden mejor a la luz de los aportes doctrinarios. Justo (2018) señaló que la propiedad no solo es un derecho individual, sino también un vínculo moral y social que genera obligaciones recíprocas. De igual manera, Ruiz-Tagle Vial (2017) subrayó que la función social de la propiedad obliga a que su ejercicio no afecte la estabilidad de los demás y que, en casos de necesidad pública, pueda incluso restringirse en favor de los intereses colectivos.

Por otro lado, Alvarez et al. (2020) identificaron características como la exclusividad, la inviolabilidad, el interés social y la perpetuidad, que confieren a la propiedad un carácter sólido en la teoría jurídica, aunque limitado en la práctica peruana. Asimismo, Ono & Kidokoro (2021) recordaron que toda propiedad está sujeta a restricciones legales e institucionales, lo que confirma que el derecho de propiedad no puede ejercerse al margen de la sociedad.

Implicancias para la formalización

En conjunto, estas experiencias muestran que la propiedad informal no solo afecta a quienes carecen de títulos, sino que impacta en la sociedad en su conjunto. La falta de formalización alimenta mercados paralelos de tierras, reduce la recaudación tributaria, limita la planificación urbana y perpetúa la desigualdad social. De allí que la formalización deba comprenderse como una política integral que articule lo jurídico, lo social y lo económico. Solo así será posible avanzar hacia un modelo en el que el derecho de propiedad cumpla su función como garante de seguridad, inclusión y desarrollo colectivo.

1.1.3. Juanjuí: una ciudad entre la formalidad y la informalidad

Juanjuí, capital de la provincia de Mariscal Cáceres (San Martín), concentra dinámicas urbanas propias de las ciudades intermedias amazónicas: crecimiento acelerado en la última década, expansión hacia periferias con servicios incompletos y presión sobre suelos no siempre aptos para uso urbano. Los planes urbanos locales reconocen la necesidad de ordenar el crecimiento, actualizar el catastro y consolidar barrios con servicios, como parte de una estrategia de desarrollo que articule suelo, vivienda e infraestructura básica. Estos lineamientos figuran en los instrumentos municipales de planificación (PDU) que, en sus distintas versiones, insisten en gestionar el uso del suelo, priorizar inversiones y reducir brechas de habilitación urbana.

Aun con ese marco, la realidad cotidiana evidencia rezagos. La expansión de asentamientos en bordes urbanos y la ocupación de terrenos con débil soporte de servicios han alimentado situaciones de informalidad registral y urbanística. En el ámbito regional, las propias autoridades sectoriales advierten que el crecimiento urbano sin planificación, especialmente en áreas de riesgo, eleva la vulnerabilidad de la población y encarece posteriormente la provisión de infraestructura segura. Para Juanjuí y su entorno, este diagnóstico regional es especialmente pertinente por la combinación de pendientes, quebradas y proximidad a cursos de agua.

En respuesta, el Estado ha reforzado la política de formalización predial a través de COFOPRI, que en los últimos años ha definido metas y campañas específicas en la región San Martín para inscribir nuevos títulos y evaluar posesiones informales con miras a su incorporación al proceso de titulación. Estas intervenciones no se limitan a capitales regionales: alcanzan provincias y distritos donde la presión demográfica viene de la mano de economías locales dinámicas. Para 2024, COFOPRI fijó metas de titulación y anunció intervenciones en posesiones informales de varias provincias de San Martín; y en 2025 informó evaluaciones “in situ” para actualizar el diagnóstico de informalidad y priorizar acciones. Aunque estas comunicaciones son de alcance regional, en la práctica configuran el marco operativo para ciudades como Juanjuí.

A nivel local, iniciativas de “saneamiento físico-legal”, impulsadas por entidades públicas y gobiernos locales, buscan cerrar la brecha entre la tenencia de hecho y el registro formal, paso indispensable para acceder a crédito, inversión pública en servicios y seguridad jurídica. Publicaciones institucionales y expedientes de inversión recientes en

la provincia dan cuenta de procesos de levantamiento de información, difusión, inspecciones técnicas y trámites registrales que acompañan la formalización de predios y de bienes públicos vinculados a barrios específicos. Si bien estos esfuerzos avanzan, su efectividad depende de la calidad catastral, la claridad normativa y la coordinación interinstitucional.

La literatura local también subraya un punto crítico, en contextos de larga ocupación, la seguridad percibida del hogar puede no traducirse en seguridad jurídica. En Juanjuí, trabajos académicos recientes orientados al saneamiento y a propuestas de gestión municipal señalan la necesidad de simplificar trámites, fortalecer capacidades técnicas y sostener campañas territoriales que integren diagnóstico social, verificación de posesión y compatibilidad urbanística. Más allá del título, la consolidación barrial exige vialidad básica, agua, saneamiento y equipamientos que hagan sostenible la formalización en el tiempo.

Por último, conviene recordar que los retos de Juanjuí se insertan en un cuadro nacional más amplio: la formalización requiere catastro urbano vigente, reglas claras para la habilitación y una gobernanza que conecte el título con la mejora efectiva del barrio. COFOPRI, como ente rector, ha expuesto ante el Congreso los cuellos de botella más frecuentes (desde información predial desactualizada hasta superposiciones y litigios), recordando que la política de titulación debe caminar junto con la gestión del suelo y la planificación urbana para evitar la re-informalización del territorio. Esta lectura ayuda a entender por qué, en ciudades intermedias como Juanjuí, formalidad e informalidad conviven y se disputan el futuro del crecimiento urbano.

1.1.4. Importancia

Hablar de la informalidad es referirse a un fenómeno complejo y cambiante que atraviesa la vida urbana y rural de muchos países. Cabrera Huertas (2018) la describe como el conjunto de actividades realizadas al margen de los marcos legales, mientras que Chanampa & Lorda (2020) la entienden como aquellas prácticas que transgreden normativas establecidas. Para Torres & Ruiz-Tagle (2019), la informalidad no es solo una acción que incumple reglas, sino una condición que surge de la exclusión: quienes no encuentran oportunidades en la ciudad formal recurren a espacios y dinámicas paralelas, muchas veces sin servicios ni respaldo legal.

Sosa López et al. (2018) añaden que la informalidad en la ocupación de tierras es más común entre la población de bajos recursos, quienes construyen sin permisos en áreas urbanas y rurales. Estas ocupaciones, conocidas como invasiones, responden a la falta de programas accesibles de vivienda social. Calderón Cockburn (2019) coincide en que la informalidad no se explica únicamente por la “desobediencia”, sino también por la ausencia de políticas efectivas que garanticen acceso digno a la propiedad. Para muchas familias, levantar una vivienda informal es la única alternativa frente a un mercado formal inaccesible.

Las consecuencias de esta realidad son múltiples. Bouwmeester & Hartmann (2021) sostienen que las familias que viven en asentamientos informales carecen de seguros o respaldo estatal frente a desastres naturales, lo que incrementa su vulnerabilidad. Tanrivermiş (2020) advierte que la proliferación de constructoras informales encarece el precio del suelo y afecta al sector inmobiliario formal. Scheba & Turok (2020) agregan que la informalidad debilita al Estado, pues quienes viven en ella no pagan tributos ni cumplen obligaciones legales, generando entornos inseguros y barrios sin planificación.

En la práctica, las características de la propiedad informal son claras: terrenos ocupados sin título, ausencia de documentos registrales y construcciones improvisadas en zonas que muchas veces no cuentan con servicios básicos (Nikuze et al., 2019). Estas propiedades no son reconocidas por el Estado y, en muchos casos, se sostienen en contratos privados sin valor legal. García (1996) y Hafsi & Chabi (2019) señalan que la adquisición suele realizarse mediante documentos simples, sin inscripción en registros públicos, lo que convierte a la compraventa en un acto precario, más cercano a un acuerdo de palabra que a un derecho real.

Las causas de este fenómeno han sido ampliamente discutidas. Dodman et al. (2017) destacan la escasez de tierras urbanas con servicios básicos y la dificultad de acceder a procesos de regularización por sus costos y trámites. Muzaffer Can (2020) añade que la falta de infraestructura y el abandono estatal en zonas de bajos recursos refuerzan la informalidad: para muchas familias resulta más fácil y barato ocupar terrenos ilegales que ingresar al circuito formal. Cucat et al. (2020), por su parte, subraya la dimensión política: las invasiones no siempre son espontáneas, muchas veces responden a intereses de autoridades locales que las toleran o incluso las fomentan con fines clientelistas.

El derecho de propiedad aparece entonces como el reverso de la informalidad. Hall (2017) lo define como la facultad jurídica de usar, disfrutar y disponer de un bien, lo que incluye la posibilidad de reivindicarlo frente a terceros. Cerezo Ibarro (2018) lo entiende como un conjunto de medidas legales que aseguran la tenencia legítima, mientras que Hernández Fradejas (2017) y Suárez (2016) insisten en que se trata de un poder que otorga plena autonomía sobre la propiedad dentro de los límites de la ley. Sarrión Esteve (2017) destaca sus características de perpetuidad, exclusividad y limitación: la propiedad dura indefinidamente, pertenece solo a su titular, y el Estado solo puede intervenir si se vulnera el interés público.

En la Constitución peruana de 1993, la propiedad se consagra como un derecho inviolable, protegido por el Estado, y solo puede ser restringido por necesidad pública o seguridad nacional. A partir de ahí, distintos autores han señalado sus atributos esenciales: el uso, el goce, la disposición y la reivindicación (Zouboulakis, 2016). Estos rasgos convierten a la propiedad en un derecho central, que garantiza tanto la autonomía del individuo como la estabilidad de la sociedad.

Otros enfoques enriquecen la discusión. Gutiérrez & García (2016) resaltan los elementos de la propiedad: el sujeto titular, el objeto apropiable y la relación jurídica que vincula a ambos. Meléndez Fuentes (2019) añade que el disfrute puede extenderse al arrendatario,

aunque con limitaciones de tiempo y uso, mientras que la disposición permite vender, donar o heredar. Blázquez (2016) subraya su carácter elástico y autónomo, capaz de recuperar facultades incluso tras haber sido limitadas.

Las formas de adquisición son múltiples: sucesión, usurpación, compraventa, donación o subasta pública (Montaser, 2024). Y las causas de pérdida incluyen la destrucción del bien, la expropiación, la renuncia o el abandono prolongado. Los límites, en cambio, se relacionan con la convivencia: no causar daños a vecinos, no invadir con ruidos o contaminantes, y no utilizar el predio en actividades peligrosas sin autorización.

En última instancia, la importancia del derecho de propiedad radica en su rol como motor del desarrollo. Lejano & Del Bianco (2018) sostienen que, al garantizar seguridad jurídica, permite el acceso al crédito, la inversión en infraestructura y la mejora de la calidad de vida. Más aún, posibilita la herencia y la transmisión intergeneracional del patrimonio, convirtiéndose en un eje de estabilidad económica y social. Cuando este derecho no se ejerce plenamente, como ocurre en contextos de informalidad, la sociedad en su conjunto sufre los efectos: pobreza urbana, desigualdad y un Estado debilitado.

CAPÍTULO II

EL DERECHO DE PROPIEDAD



2.1. Fundamentos y desafíos

2.2.1. Raíces históricas y jurídicas del derecho de la propiedad

Hablar del derecho de propiedad es remontarse a los orígenes mismos de la vida en comunidad. Desde los primeros asentamientos humanos, cuando el ser humano dejó de ser nómada para convertirse en agricultor y ganadero, surgió la necesidad de delimitar la tierra y los recursos. La apropiación del espacio no solo significaba seguridad alimentaria, sino también identidad y poder dentro de la tribu o la comunidad. Los vestigios arqueológicos muestran que las primeras marcas en el suelo, los cercos rudimentarios o los mojones de piedra eran mucho más que simples delimitaciones: eran símbolos de pertenencia y control (Durst & Wegmann, 2017).

Con el tiempo, las grandes civilizaciones organizaron estas prácticas bajo normas y costumbres. En Mesopotamia, los códigos más antiguos ya mencionaban la propiedad como un derecho protegido frente a terceros. El Código de Hammurabi, por ejemplo, establecía reglas sobre el uso de tierras, herencias y compraventas, y contenía sanciones para quienes violaban la posesión de otro. En Egipto, la tierra pertenecía formalmente al faraón, pero los campesinos gozaban de derechos de uso que les permitían cultivar y transmitir sus parcelas. La idea de que la propiedad no solo es un privilegio individual, sino también un recurso ligado al orden político, aparece desde entonces como una constante (García, 1996).

El mundo grecolatino marcó un hito fundamental. En Grecia, la tierra era símbolo de ciudadanía y estatus, mientras que en Roma se consolidó la noción de dominium como poder absoluto del propietario sobre la cosa. El derecho romano distinguió con claridad entre la posesión, el hecho de tener, y la propiedad, el derecho reconocido, y estableció acciones específicas para defenderla, como la reivindicación. Estas categorías jurídicas, desarrolladas hace más de dos mil años, aún hoy estructuran buena parte de los códigos civiles modernos. El dominium romano otorgaba al propietario la facultad de usar, disfrutar y disponer libremente de sus bienes, salvo contadas restricciones de interés público, una concepción que ha perdurado a lo largo de la historia (Calderón Cockburn, 2019).

Durante la Edad Media, sin embargo, la propiedad adoptó otro rostro. El feudalismo fragmentó la titularidad en múltiples niveles: el rey otorgaba tierras a los señores feudales, quienes a su vez las cedían a vasallos bajo condiciones de fidelidad y servicio. Más que un derecho absoluto, la propiedad era un entramado de obligaciones recíprocas que mezclaba poder político, militar y económico. En este contexto, la propiedad dejó de ser entendida solo como un derecho individual para convertirse en un vínculo jerárquico entre personas y territorios (Zouboulakis, 2016).

El Renacimiento y la Edad Moderna trajeron consigo un cambio decisivo. El auge del comercio, la aparición de la burguesía y las primeras teorías filosóficas del liberalismo reivindicaron la propiedad como un derecho natural. Filósofos como John Locke defendieron que cada individuo era dueño de sí mismo y, por tanto, de los frutos de su

trabajo, legitimando así la propiedad privada como extensión de la libertad individual. Esta visión caló profundamente en el pensamiento europeo y en las constituciones modernas, situando a la propiedad en el corazón del Estado liberal (Sosa López et al., 2018).

Con la Revolución Francesa, el derecho de propiedad alcanzó rango constitucional al declararse como uno de los derechos “naturales e imprescriptibles del hombre”. La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789 la reconoció como inviolable y sagrada, dando inicio a una tradición que influiría en casi todas las constituciones posteriores. A partir de entonces, la propiedad pasó a entenderse como pilar de la libertad, la igualdad y la seguridad jurídica.

En América Latina, el derecho de propiedad fue incorporado en las primeras constituciones republicanas como herencia directa del constitucionalismo europeo. Sin embargo, la realidad mostró tensiones: mientras las élites urbanas y agrarias consolidaban grandes extensiones de tierra, vastos sectores populares permanecían excluidos del acceso a la propiedad formal. Esta contradicción histórica explica, en parte, los problemas actuales de informalidad en la región.

En el Perú, la tradición jurídica recogió tanto la influencia romana como la liberal. El Código Civil reconoce la propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, que permite al titular usar, disfrutar, disponer y reivindicar. A su vez, la Constitución de 1993 la consagra como derecho fundamental, inviolable y garantizado por el Estado. Pero también establece límites: la propiedad debe ejercerse en armonía con el bien común y puede ser restringida por necesidad pública o seguridad nacional. Esta cláusula introduce un principio moderno: la función social de la propiedad (Hall, 2017).

El reconocimiento de esa función social se consolidó en el siglo XX como respuesta a las desigualdades producidas por la concepción liberal absoluta. Juristas y doctrinas urbanísticas sostuvieron que el derecho de propiedad no puede ejercerse en perjuicio del interés colectivo, y que corresponde al Estado armonizar intereses individuales con las necesidades de la sociedad. De esta manera, el derecho de propiedad dejó de verse como ilimitado y empezó a dialogar con principios de justicia social, sostenibilidad ambiental y planificación urbana (Torres & Ruiz-Tagle, 2019).

Hoy en día, hablar de las raíces jurídicas del derecho de propiedad implica reconocer una doble herencia. Por un lado, la tradición romana y liberal que lo concibe como un poder individual pleno; por otro, la visión contemporánea que lo entiende como un derecho condicionado por su función social. Entre estos dos polos se mueven las legislaciones actuales, que buscan garantizar la seguridad jurídica de los propietarios sin descuidar los intereses colectivos (Sarrión Esteve, 2017).

Así, la propiedad no es solo un concepto legal, sino también un reflejo de la evolución histórica de la humanidad. Desde los cercos de piedra en las primeras aldeas hasta los complejos sistemas registrales de hoy, lo que se encuentra detrás es la misma aspiración: asegurar un espacio propio, reconocido y respetado, que al mismo tiempo contribuya al orden social y al desarrollo de la comunidad.

2.2.2. Función social de la propiedad

El derecho de propiedad, tradicionalmente concebido como absoluto e ilimitado, fue transformándose con el paso del tiempo. A medida que las sociedades se hicieron más complejas y las necesidades colectivas se impusieron sobre los intereses individuales, surgió con fuerza el principio de la función social de la propiedad. Este concepto reconoce que la propiedad no puede ejercerse únicamente en beneficio personal, sino que debe cumplir un papel en la construcción de una vida colectiva más justa, segura y equilibrada.

La esencia de esta función radica en entender la propiedad como un derecho acompañado de responsabilidades. El propietario conserva la facultad de usar, disfrutar y disponer de su bien, pero dentro de un marco que asegure que su ejercicio no perjudique a los demás. Se trata, en última instancia, de armonizar libertad y responsabilidad, derechos y deberes, intereses privados e intereses generales (Sarrión Esteve, 2017) .

El concepto adquiere forma concreta en situaciones cotidianas. Un terreno urbano abandonado durante años, convertido en foco de inseguridad o insalubridad, deja de ser solo un problema individual para convertirse en un asunto de interés público. De igual manera, una actividad productiva que contamina el agua o degrada el ambiente no puede ampararse en el derecho de propiedad para actuar en contra de la colectividad. La función social establece que el uso de los bienes debe estar orientado a un destino compatible con el bienestar común (Solano Reátegui, 2022).

Esta visión también invita a repensar la propiedad como parte de un engranaje mayor. No se trata únicamente de proteger lo que pertenece a alguien, sino de garantizar que ese bien cumpla un rol en el desarrollo de la comunidad. Una vivienda formalizada, por ejemplo, no solo asegura estabilidad a una familia, sino que también contribuye a un sistema urbano más ordenado, facilita la inversión en servicios y reduce conflictos sociales (Calderón Cockburn, 2019).

El principio de la función social aporta, además, un matiz ético. Obliga a mirar la propiedad no como un privilegio absoluto, sino como una responsabilidad compartida. El propietario tiene poder, pero también la obligación de ejercerlo sin afectar los derechos de los demás ni comprometer los recursos de las generaciones futuras. En este sentido, la propiedad se entiende como un derecho que se legitima en tanto contribuya al bienestar común (Chanampa & Lorda, 2020).

Hoy, la función social es un criterio indispensable para pensar el ordenamiento del territorio, la gestión de los recursos y la sostenibilidad. Más allá de las discusiones jurídicas, es una idea que nos recuerda que el valor de la propiedad no reside únicamente en su titular, sino en el impacto que genera sobre la vida de todos (Torres & Ruiz-Tagle, 2019). La legitimidad del derecho se fortalece, precisamente, cuando su ejercicio se orienta hacia la convivencia armónica y la justicia social.

2.2.3. Características, elementos y límites de este derecho

El derecho de propiedad, más allá de ser una figura jurídica, es un concepto que ha evolucionado como reflejo de la organización social y de la necesidad de garantizar seguridad y estabilidad a quienes poseen bienes. En su definición clásica, se le reconoce como un derecho real, es decir, uno que otorga a su titular un vínculo directo con la cosa, sin necesidad de depender de la intervención de otra persona. Esta cualidad lo convierte en un poder inmediato y pleno, capaz de otorgar al propietario facultades de uso, disfrute y disposición (Justo, 2018).

Entre sus características más importantes, destaca su exclusividad: el bien pertenece únicamente al titular, y nadie más puede ejercer sobre él las mismas facultades sin autorización. También es considerado perpetuo, ya que la propiedad no se extingue por el paso del tiempo; puede transmitirse de generación en generación, mantenerse en herencia o conservarse indefinidamente, salvo que el propietario decida desprenderse de ella. Asimismo, se le atribuye un carácter absoluto, entendido como la posibilidad de ejercer todas las facultades inherentes a la propiedad, siempre dentro del marco legal. No obstante, este carácter absoluto no es ilimitado, pues en la práctica se ve atenuado por restricciones orientadas a proteger el interés general (Sarrión Esteve, 2017).

En cuanto a sus elementos, la doctrina suele distinguir tres dimensiones fundamentales. El primero es el sujeto, que puede ser una persona natural o jurídica y que funge como titular del derecho. El segundo es el objeto, es decir, el bien apropiable sobre el cual recae la propiedad, que puede ser material (una casa, un terreno, un automóvil) o incluso inmaterial (una obra intelectual, una marca, una patente) (Blázquez, 2016). Finalmente, se encuentra la relación jurídica, entendida como el vínculo legal que permite al sujeto ejercer poder sobre el objeto y defenderlo frente a terceros. Sin esta relación formal, la posesión de hecho carecería de sustento jurídico, diferenciándose claramente de la propiedad legalmente reconocida.

Los atributos del derecho permiten profundizar en esta relación. El uso faculta al propietario a servirse de la cosa de acuerdo con su naturaleza; el goce le da la capacidad de disfrutar de los beneficios económicos o sociales que el bien produce; la disposición otorga libertad para enajenarlo, transformarlo o destruirlo; y la reivindicación posibilita reclamarlo frente a terceros que lo posean sin derecho. Estos atributos son los que hacen de la propiedad un derecho tan completo y, a la vez, uno de los más protegidos por la legislación (Hernández Fradejas, 2017).

Sin embargo, todo derecho, por más amplio que sea, encuentra límites. La propiedad no puede ejercerse de manera que cause daño a los vecinos, perturbe la tranquilidad o ponga en riesgo la seguridad de otros. La legislación establece restricciones frente a ruidos excesivos, contaminación, construcción en zonas no autorizadas o uso de la propiedad para fines ilícitos. Del mismo modo, existen limitaciones de carácter público: el Estado puede imponer servidumbres, ordenar expropiaciones por necesidad social o nacional, o prohibir usos que atenten contra el medio ambiente. Estas limitaciones no buscan debilitar el derecho de propiedad, sino asegurar que su ejercicio no se convierta en una amenaza para la comunidad (Torres & Ruiz-Tagle, 2019).

En este sentido, la propiedad se configura como un derecho que combina fortaleza y flexibilidad. Su fortaleza reside en la seguridad que brinda al titular para ejercer un dominio reconocido y protegido por la ley. Su flexibilidad se refleja en los límites que lo adaptan a la vida social, garantizando que no se convierta en un instrumento de abuso o desigualdad. Es esta combinación la que mantiene su vigencia: la propiedad como un derecho sólido, pero siempre en diálogo con el interés común y la convivencia armónica.

2.2.4. La propiedad como garantía de desarrollo económico y social

La propiedad no es únicamente un derecho privado ni un símbolo de poder individual; es, ante todo, un pilar sobre el cual se construye la estabilidad de una sociedad. Cuando un bien está formalmente reconocido y protegido por la ley, se convierte en un activo que trasciende al propietario, porque otorga confianza, dinamiza la economía y contribuye al fortalecimiento de la vida en comunidad. La propiedad formal es, en este sentido, una garantía de desarrollo económico y social (Cai et al., 2018; Solano Reátegui, 2022).

Desde la perspectiva económica, la propiedad formalizada otorga seguridad jurídica, condición indispensable para la inversión. Una familia que cuenta con un título inscrito no solo adquiere tranquilidad, sino también la posibilidad de acceder al crédito hipotecario, de mejorar su vivienda y de usar el bien como garantía. A nivel empresarial, la propiedad es un recurso estratégico: permite a los negocios respaldar financiamientos, invertir en infraestructura y proyectar crecimiento a largo plazo. Allí donde el derecho de propiedad es débil o inexistente, los mercados se vuelven inestables y el capital se retrae (Alvarez et al., 2020).

La propiedad también cumple un papel central en la distribución de la riqueza. El acceso equitativo a predios urbanos y rurales garantiza que amplios sectores de la población participen de los beneficios del desarrollo. La historia demuestra que las sociedades más inclusivas en el acceso a la tierra y a la vivienda han logrado mayor cohesión social y menor desigualdad. Por el contrario, cuando la propiedad se concentra en pocas manos o se ejerce de manera informal, se profundizan las brechas y se debilita la confianza en el sistema legal (Chanampa & Lorda, 2020; Sosa López et al., 2018).

En el plano social, la propiedad formal es sinónimo de identidad y pertenencia. Un título reconocido no solo asegura un techo, sino que también otorga legitimidad y arraigo en la comunidad. Las familias que sienten que “el suelo en el que viven les pertenece” están más dispuestas a invertir en mejoras, a integrarse en la vida barrial y a participar en procesos colectivos de organización. De esta manera, la formalización no solo transforma la vida material, sino que fortalece el tejido social y la convivencia pacífica (Muzaffer Can, 2020).

La propiedad se vincula además con el desarrollo urbano ordenado. Los catastros actualizados, los registros públicos confiables y la planificación territorial dependen de que exista un marco sólido de propiedad. Solo a partir de esa base es posible diseñar políticas de infraestructura, transporte, saneamiento y servicios básicos. Una ciudad con títulos claros es una ciudad en la que se puede planificar, invertir y crecer de manera

sostenible; una ciudad marcada por la informalidad, en cambio, enfrenta inseguridad, conflictos y limitaciones para acceder a programas de desarrollo (Calderón Cockburn, 2019; Torres & Ruiz-Tagle, 2019).

En términos de sostenibilidad, la propiedad formal fomenta un uso más responsable de los recursos. El propietario que reconoce sus derechos y deberes está más incentivado a cuidar el suelo, respetar normas ambientales y contribuir al mantenimiento de su entorno. Por ello, la propiedad no es solo una institución económica, sino también un mecanismo de gobernanza que regula la relación entre individuos, comunidad y medio ambiente (Hafsi & Chabi, 2019; Perez-Rodriguez et al., 2019).

No obstante, es importante reconocer que la propiedad, para cumplir su función de garantía, no puede concebirse de manera aislada. Requiere un marco institucional sólido, reglas claras y mecanismos accesibles de formalización. Solo en ese contexto puede desplegar todo su potencial como motor del desarrollo económico y social. La seguridad jurídica de la propiedad no es un lujo, sino una condición indispensable para la prosperidad colectiva (Sarrión Esteve, 2017).

En conclusión, la propiedad no se limita a ser un derecho individual, sino que se convierte en la base sobre la cual se sostiene el progreso de las sociedades. Garantiza inversión, promueve igualdad, fortalece el sentido de pertenencia y posibilita la planificación del territorio. Allí donde la propiedad se reconoce y se protege, florecen la estabilidad y la confianza; allí donde se ignora o se diluye en la informalidad, surgen incertidumbre, desigualdad y conflicto. Por eso, más que un simple título, la propiedad formal es un verdadero instrumento de desarrollo económico y social.

CAPÍTULO III

INFORMALIDAD URBANA



3.1. Causas, efectos y características

3.1.1. Concepto y enfoques sobre la informalidad

Hablar de informalidad es entrar en un terreno amplio y lleno de matices. No se trata de un fenómeno único, sino de un conjunto de prácticas y realidades que escapan a los marcos legales, y que sin embargo, forman parte inseparable de la vida social, económica y urbana. Cabrera Huertas (2018) la define como aquellas actividades que se realizan de manera irregular, fuera de la norma establecida. Chanampa & Lorda (2020), en cambio, insisten en que la informalidad se expresa como un acto de resistencia o incumplimiento frente a las formas y procedimientos institucionalizados.

Torres & Ruiz-Tagle (2019) ofrecen una visión complementaria: más que un simple incumplimiento de la ley, la informalidad es la manifestación de la marginalidad. Quienes habitan en ella no necesariamente lo hacen por decisión, sino por falta de oportunidades, por la exclusión que impide acceder a la ciudad formal y a los beneficios que esta otorga. En este sentido, la informalidad aparece como la otra cara de un sistema que no ha sabido integrar a todos sus ciudadanos.

Para otros autores, como Sosa López et al. (2018), la informalidad tiene un rostro concreto en el territorio: la ocupación de suelos sin autorización, el levantamiento de viviendas sin licencias, la ausencia de servicios básicos. Allí se encuentra la mayor parte de la población de bajos recursos, que construye su vida cotidiana con los medios disponibles, al margen de los procedimientos formales. La informalidad, bajo esta óptica, es menos un acto de rebeldía que una estrategia de supervivencia.

También existen definiciones que ponen el énfasis en la ausencia del Estado. Calderón Cockburn (2019) sostiene que la informalidad es, en esencia, la consecuencia de la falta de leyes efectivas o de la incapacidad estatal de hacerlas cumplir. Desde esta perspectiva, el problema no radica en la población que ocupa predios o levanta viviendas, sino en un sistema que no brinda alternativas accesibles y que, de alguna manera, tolera la expansión de prácticas irregulares.

Los enfoques más recientes han ampliado esta discusión hacia los efectos y riesgos de la informalidad. Bouwmeester & Hartmann (2021) advierten que quienes viven en condiciones informales están más expuestos a los desastres naturales, carecen de seguros y de respaldo institucional. Tanrıvermiş (2020) añade que la informalidad promueve mercados paralelos, donde constructoras o actores sin regulación encarecen el suelo y distorsionan el desarrollo urbano. Scheba & Turok (2020) van más allá y describen la informalidad como un factor de inestabilidad social: al no estar sometidos a la ley, los espacios informales se convierten en territorios inseguros, con viviendas precarias y servicios improvisados.

Si bien se le suele mirar como un problema, la informalidad también puede entenderse como un síntoma. Es la respuesta de miles de familias a un entorno que no le ofrece soluciones habitacionales ni acceso a la propiedad formal. Dodman et al. (2017) recuerdan que la raíz de esta realidad es la falta de tierras urbanas disponibles, equipadas

con servicios básicos y a precios accesibles. Cai et al. (2018) complementa la idea al señalar que, en contextos de abandono estatal, es más fácil y barato ocupar terrenos ilegales que esperar una solución oficial.

De este modo, la informalidad no puede reducirse a la etiqueta de ilegalidad o incumplimiento. Es un fenómeno que expresa desigualdad, carencia de oportunidades, fragilidad institucional y, al mismo tiempo, capacidad de adaptación de la población. Cada enfoque aporta una mirada distinta: para algunos, es un acto que infringe normas; para otros, es un reflejo del abandono; y para muchos, es simplemente la única vía para construir un lugar donde vivir.

En última instancia, el concepto de informalidad invita a reconocer la distancia entre la norma y la realidad. Allí donde la ley promete acceso a la propiedad, pero los trámites son inaccesibles; allí donde se reconoce el derecho a la vivienda, pero no existen políticas efectivas de suelo; allí donde el Estado se retrasa, surge la informalidad. Y en ese espacio ambiguo entre la formalidad y la supervivencia se encuentra uno de los desafíos más persistentes de nuestras ciudades.

3.1.2. Causas estructurales de la informalidad en el Perú

La informalidad en el Perú no es un hecho aislado ni reciente, sino el resultado de un conjunto de causas estructurales que han acompañado al país desde su formación republicana. Para comprender su magnitud, es necesario observar cómo distintos factores históricos, económicos, sociales e institucionales se entrelazan y perpetúan un sistema en el que buena parte de la población vive, trabaja y se desarrolla al margen de la legalidad formal (Calderón Cockburn, 2019).

Uno de los orígenes más importantes está en la desigual distribución de la tierra y la ausencia de políticas sostenidas de acceso a la propiedad. Desde la época colonial hasta bien entrado el siglo XX, la tierra estuvo concentrada en pocas manos, mientras amplios sectores de campesinos y migrantes carecían de títulos formales. Aunque la reforma agraria intentó revertir este desequilibrio, no logró resolver la carencia de mecanismos eficaces para garantizar la seguridad jurídica sobre los predios. En las ciudades, la migración masiva hacia Lima y otras capitales regionales desde mediados del siglo pasado incrementó la presión sobre el suelo urbano y alimentó la expansión de asentamientos informales (Sarrión Esteve, 2017).

Otra causa clave es la debilidad institucional del Estado. Los procesos de formalización suelen estar marcados por trámites largos, costosos y burocráticos, lo que desalienta a la población a seguirlos. En muchos casos, la propia administración pública carece de catastros actualizados, registros confiables o coordinación entre entidades, lo que multiplica los obstáculos. A ello se suma la limitada capacidad de fiscalización: el Estado muchas veces llega tarde, cuando los asentamientos ya están consolidados, y termina legitimando situaciones de hecho en lugar de prevenirlas (Cerezo Ibarro, 2018).

La pobreza y la desigualdad social constituyen otro factor estructural. Para millones de familias de bajos ingresos, adquirir una vivienda formal dentro del mercado inmobiliario

es simplemente imposible. El suelo urbano con servicios básicos resulta inaccesible, y la única alternativa es ocupar terrenos sin autorización, muchas veces en zonas de riesgo. Así, la informalidad no se presenta como una elección deliberada, sino como la única vía de supervivencia para quienes buscan un lugar donde vivir (Sosa López et al., 2018).

La falta de planificación urbana también ha jugado un papel decisivo. Las ciudades peruanas han crecido con rapidez, pero sin una visión de largo plazo que integre transporte, servicios, vivienda y suelo urbano. La expansión se ha dado de manera desordenada, con invasiones de terrenos y urbanizaciones informales que luego demandan regularización. La ausencia de políticas sostenidas de vivienda social y de generación de suelo urbano asequible ha terminado trasladando la responsabilidad de la urbanización a la propia población (Stacey, 2018).

A todo ello se suma el fenómeno del clientelismo político y la corrupción. En no pocos casos, las invasiones de tierras han sido toleradas o incluso promovidas por autoridades locales en busca de apoyo electoral. Este círculo vicioso refuerza la informalidad: los pobladores obtienen un lote para vivir, las autoridades aseguran votos, y el problema de la legalidad se posterga indefinidamente (Abril-Bonilla et al., 2020).

Finalmente, no puede dejarse de lado el impacto de la economía informal en su conjunto. En un país donde la mayor parte de la población trabaja fuera del marco formal, resulta natural que la vivienda y la propiedad también se reproduzcan en esa lógica. La informalidad laboral y la informalidad urbana se retroalimentan: quienes no tienen ingresos estables ni acceso al crédito difícilmente podrán acceder a una vivienda formal, y quienes carecen de un título de propiedad tampoco pueden integrarse plenamente al sistema financiero.

En resumen, la informalidad en el Perú responde a un entramado de causas históricas y estructurales: concentración de la tierra, debilidad del Estado, desigualdad social, crecimiento urbano desordenado, corrupción y prevalencia de una economía informal. Todos estos factores explican por qué, a pesar de décadas de esfuerzos y programas de formalización, el problema sigue siendo tan persistente. La informalidad, más que un síntoma pasajero, se ha convertido en un rasgo estructural de la sociedad peruana que exige respuestas profundas y sostenidas.

3.1.3. Efectos de la informalidad en la vida urbana

La informalidad, al instalarse en la ciudad, deja huellas profundas que trascienden el ámbito jurídico y se hacen visibles en la vida cotidiana. No se trata únicamente de predios sin títulos o de viviendas construidas al margen de los permisos municipales, sino de un fenómeno que transforma el tejido urbano, altera la convivencia social y condiciona las oportunidades de desarrollo. Allí donde la informalidad se expande, la ciudad adquiere un rostro fragmentado y desigual (Calderón Cockburn, 2019).

Uno de los efectos más evidentes es el crecimiento desordenado de los barrios. Las ocupaciones espontáneas suelen instalarse en terrenos no habilitados, en laderas, quebradas o márgenes de ríos, sin respetar trazados viales ni prever áreas verdes,

equipamientos o espacios públicos. Como consecuencia, las ciudades se expanden de manera caótica, dificultando la planificación y encareciendo la provisión de servicios básicos. El resultado es una urbe con sectores formales y consolidados conviviendo al lado de zonas precarias, donde el acceso a agua, desagüe, electricidad y transporte es insuficiente o inexistente (Chanampa & Lorda, 2020).

La informalidad también impacta en la seguridad y en la calidad de vida. Barrios levantados sin normas técnicas de construcción son más vulnerables a desastres naturales como sismos, inundaciones o deslizamientos. Las viviendas improvisadas, levantadas con materiales precarios, se convierten en un riesgo constante para quienes las habitan. Además, la falta de títulos de propiedad impide acceder a seguros o créditos para reforzar las estructuras, perpetuando la vulnerabilidad de las familias (Dodman et al., 2017).

En el plano económico, la informalidad limita el potencial de los hogares. Una vivienda sin título formal no puede usarse como garantía para un crédito hipotecario ni para iniciar un negocio. Esto bloquea el acceso a financiamiento y restringe las oportunidades de mejorar la vivienda o emprender. El círculo es perverso: la falta de formalidad limita el crecimiento económico de las familias, y esa misma precariedad impide que puedan invertir en la formalización de su propiedad (Alvarez et al., 2020).

Otro de los efectos más importantes es la inseguridad jurídica. Vivir sin un título inscrito significa estar expuesto a disputas, desalojos o conflictos de propiedad. En muchos asentamientos, varias familias reclaman un mismo terreno, o aparecen traficantes de tierras que se aprovechan de la vulnerabilidad de los ocupantes. La incertidumbre se convierte en una sombra constante, generando tensiones sociales y alimentando un clima de desconfianza hacia las instituciones (Cerezo Ibarro, 2018).

La fragmentación social es otro de los impactos de la informalidad urbana. Los barrios informales suelen quedar al margen de las redes de equipamientos colectivos —escuelas, centros de salud, espacios culturales—, lo que refuerza la exclusión. Sus habitantes, sin servicios ni presencia estatal efectiva, desarrollan mecanismos propios de organización comunitaria para suplir esas carencias. Si bien esto puede fortalecer la solidaridad vecinal, también consolida la brecha entre los sectores integrados a la ciudad formal y los que permanecen relegados en la periferia (Sosa López et al., 2018).

La informalidad, además, tiene un costo urbano y ambiental. El uso de suelos no aptos, la ocupación de áreas de riesgo o la construcción sin planificación generan presiones sobre ecosistemas frágiles, contaminan fuentes de agua y destruyen áreas naturales. Estos efectos no solo afectan a quienes viven en la informalidad, sino a toda la ciudad, que debe enfrentar mayores riesgos y costos para mitigar los daños (Hafsi & Chabi, 2019).

En conjunto, los efectos de la informalidad en la vida urbana son múltiples y profundos: ciudades desordenadas, familias vulnerables, economías limitadas, inseguridad jurídica, exclusión social y deterioro ambiental. Lo más grave es que estos problemas no se resuelven con el tiempo; por el contrario, tienden a reproducirse y multiplicarse si no existen políticas integrales que enfrenten las causas estructurales. La informalidad, así,

no es un fenómeno pasajero, sino un desafío permanente que define el presente y condiciona el futuro de nuestras ciudades.

3.1.4. Propiedades informales: ocupación, transferencias y conflictos

La propiedad informal en las ciudades se expresa de distintas formas. Cada una de ellas refleja carencias estructurales y dinámicas sociales que, aunque ilegales en el plano jurídico, han terminado por convertirse en prácticas cotidianas para miles de familias (Calderón Cockburn, 2019; Sarrión Esteve, 2017):

1. Ocupación informal

- La ocupación constituye la forma más común de acceso a la vivienda en contextos de pobreza y exclusión. Familias sin recursos suficientes para comprar en el mercado inmobiliario formal se instalan en terrenos baldíos, estatales o privados, muchas veces de manera colectiva.
- Estas ocupaciones suelen darse en zonas periféricas, alejadas de los centros urbanos, y con frecuencia en áreas de riesgo: laderas de cerros, riberas de ríos o terrenos agrícolas.
- En algunos casos, surgen de la iniciativa espontánea de grupos vecinales; en otros, son promovidas por organizaciones más grandes o por traficantes de tierras que parcelan lotes sin autorización.
- Con el paso de los años, lo que empieza como un asentamiento precario de esteras o madera evoluciona hacia barrios consolidados, aunque sin planificación ni títulos.

2. Transferencias sin respaldo legal

- Una vez que los asentamientos se consolidan, los lotes se empiezan a transferir de mano en mano, pero fuera de los canales oficiales.
- Los mecanismos más usados son contratos privados, cartas de compraventa o simples acuerdos verbales, que no tienen validez registral.
- Esto da lugar a un mercado paralelo de tierras, donde la población reconoce estos documentos como válidos, aunque no ofrezcan seguridad jurídica.
- El problema surge cuando un mismo terreno es vendido varias veces, o cuando los descendientes de antiguos ocupantes reclaman su derecho frente a nuevos compradores. En esos casos, la fragilidad de la transferencia se convierte en fuente de conflictos.

3. Conflictos sociales y jurídicos

- La ausencia de títulos claros crea un ambiente de permanente inseguridad.
- Dentro de los propios asentamientos, pueden surgir disputas entre vecinos o familias que reclaman el mismo terreno.
- Los traficantes de tierras, al detectar la fragilidad del sistema, suelen aprovecharse, vendiendo lotes que no les pertenecen o generando nuevas invasiones.

- También se presentan enfrentamientos con el Estado o los municipios, cuando intentan recuperar predios destinados a equipamientos públicos o áreas de conservación.
- La falta de claridad legal termina judicializando muchos de estos casos, con procesos largos y costosos que desgastan a las familias y a las instituciones.

4. Consecuencias urbanas y económicas

- El ciclo de ocupación, transferencia y conflicto trae consigo impactos directos sobre la ciudad y la economía familiar.
- Urbanísticamente, consolida barrios sin planificación, con calles estrechas, sin áreas verdes ni servicios adecuados.
- Económicamente, limita la capacidad de las familias de acceder al crédito o a programas de mejoramiento de vivienda, ya que carecen de títulos reconocidos.

Socialmente, genera un clima de incertidumbre permanente: vivir en una casa sin título formal significa nunca estar completamente seguro de que el terreno no será reclamado por otro.

En síntesis

La propiedad informal no se limita a una sola expresión; es un entramado de ocupaciones espontáneas, transferencias privadas, subdivisiones familiares y conflictos legales. Cada uno de estos puntos se retroalimenta, creando un círculo vicioso donde la ausencia de formalidad genera inseguridad jurídica, y la inseguridad jurídica impide alcanzar la formalidad. Mientras este ciclo no se rompa, la ciudad seguirá creciendo bajo una doble lógica: la formalidad visible de unos sectores y la informalidad persistente en otros.

CAPÍTULO IV

EL CASO DE JUANJUÍ (2018-2021)



4.1. Generalidades

4.1.1. Panorama urbano y social de la provincia de Mariscal Cáceres

La provincia de Mariscal Cáceres, ubicada en la región San Martín, tiene como capital a la ciudad de Juanjuí, núcleo urbano que concentra gran parte de las actividades administrativas, comerciales y sociales de la zona. Este territorio se caracteriza por un dinamismo creciente, marcado tanto por el impulso de la economía amazónica como por los desafíos estructurales que acompañan a su desarrollo urbano (Torres & Ruiz-Tagle, 2019).

En el ámbito urbano, Juanjuí se ha consolidado como un punto de conexión entre las comunidades rurales de la selva y los centros regionales más grandes. La expansión de la ciudad, sin embargo, ha sido en buena medida desordenada, impulsada por oleadas de migración interna y por la búsqueda de tierras para vivienda. Este crecimiento acelerado ha generado barrios consolidados, pero también amplios sectores informales, donde la ausencia de títulos de propiedad, la falta de servicios básicos adecuados y la precariedad de las construcciones son la norma. La provincia vive así en una dualidad: por un lado, zonas con infraestructura básica y cierta planificación, y por otro, espacios donde la improvisación urbana marca el ritmo cotidiano.

En el plano social, Mariscal Cáceres refleja una mezcla de tradiciones amazónicas y dinámicas urbanas modernas. La población, mayoritariamente joven, participa activamente en actividades comerciales, agrícolas y de servicios. Sin embargo, persisten desafíos importantes: altos índices de informalidad laboral, limitaciones en el acceso a salud y educación de calidad, y una creciente demanda de empleo digno que aún no encuentra respuesta suficiente en las instituciones públicas o en el sector privado. La desigualdad se expresa en el contraste entre quienes han logrado insertarse en circuitos económicos formales y quienes sobreviven en condiciones de precariedad.

Un aspecto clave en la vida social de la provincia es la propiedad del suelo. Gran parte de la población habita en predios sin formalización, lo que genera inseguridad jurídica y limita las oportunidades de progreso. La falta de títulos de propiedad no solo restringe el acceso a créditos o programas de vivienda, sino que también alimenta conflictos entre vecinos, asociaciones y traficantes de tierras. Esta situación se convierte en un obstáculo para la consolidación de un desarrollo urbano sostenible, pues dificulta la planificación y la provisión de servicios públicos (Cerezo Ibarro, 2018).

La provincia también enfrenta retos en términos de convivencia ciudadana y cohesión social. La informalidad urbana va acompañada de problemas asociados a la inseguridad, la deficiente gestión de residuos y la carencia de espacios públicos de calidad. Sin embargo, al mismo tiempo, la población ha demostrado una notable capacidad de organización comunitaria, creando juntas vecinales, asociaciones y comités que buscan suplir la ausencia del Estado y mejorar las condiciones de vida de sus barrios.

El panorama urbano y social de Mariscal Cáceres revela una realidad compleja: una provincia con enorme potencial económico y cultural, pero que aún lucha contra la

informalidad y la falta de planificación. Juanjuí, como capital, encarna esa tensión entre el crecimiento acelerado y las limitaciones estructurales. El desafío está en orientar este proceso hacia una ciudad inclusiva, ordenada y sostenible, donde la formalización de la propiedad y la mejora de la infraestructura sean herramientas para garantizar un desarrollo equitativo y duradero.

4.1.2. Nivel de informalidad en los predios urbanos

El fenómeno de la informalidad en los predios urbanos constituye uno de los mayores desafíos para la consolidación de ciudades ordenadas y seguras en el país. No se trata solo de un problema jurídico o administrativo, sino de una realidad que atraviesa la vida cotidiana de miles de familias. En ciudades intermedias como Juanjuí, capital de la provincia de Mariscal Cáceres, el nivel de informalidad alcanza cifras preocupantes, superando el 40 % de los predios urbanos. Esto significa que una parte importante de la población habita viviendas levantadas en terrenos sin títulos inscritos, con documentos incompletos o únicamente con contratos privados que carecen de validez registral (Calderón Cockburn, 2019).

Este nivel de informalidad, aunque alarmante a escala local, se inserta en un panorama nacional todavía más complejo. De acuerdo con informes del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), más del 60 % de los predios urbanos en el Perú se encuentran en situación de informalidad. En otras palabras, seis de cada diez familias en el país carecen de un título de propiedad formalmente inscrito. Comparada con esta realidad, la provincia de Mariscal Cáceres se sitúa por debajo del promedio nacional, pero no deja de reflejar un problema estructural que condiciona la vida urbana y el desarrollo económico (Sarrión Esteve, 2017).

Las formas de informalidad son diversas. Muchas familias han adquirido sus lotes a través de contratos privados o simples cartas de compraventa, sin llegar a registrarlos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). En otros casos, se trata de predios heredados, subdivididos entre varios miembros de la familia sin regularización, lo que genera disputas y dificulta cualquier proceso de formalización. También existen ocupaciones colectivas, organizadas por asociaciones vecinales o, en ocasiones, promovidas por traficantes de tierras, que terminan consolidándose como asentamientos humanos en espera de reconocimiento (Zúñiga Espinoza, 2018).

El impacto de esta situación se percibe en la inseguridad jurídica que acompaña a miles de hogares. Quienes viven en predios informales carecen de plena protección frente a conflictos, desalojos o reclamos de terceros, y al mismo tiempo tienen restringido el acceso a créditos hipotecarios, programas estatales de vivienda o mecanismos de financiamiento que exigen como requisito un título inscrito. La informalidad, de esta manera, se convierte en un círculo que refuerza la precariedad: sin formalidad no hay inversión, y sin inversión la mejora de la vivienda y del entorno urbano se vuelve casi imposible (Cerezo Ibarro, 2018).

En términos de planificación urbana, la informalidad genera ciudades fragmentadas. Barrios completos crecen sin acceso regular a agua potable, alcantarillado o electricidad segura, y se levantan en áreas de riesgo donde cualquier desastre natural puede tener consecuencias devastadoras. Este proceso encarece, además, la acción del Estado, que debe destinar grandes recursos para regularizar lo ya construido, en lugar de planificar anticipadamente la expansión urbana (Dodman et al., 2017).

A pesar de los esfuerzos de programas como el PROFOPRI (Programa de Formalización de la Propiedad Informal) o los planes de titulación implementados en diversas regiones, el ritmo de formalización no logra superar la velocidad con la que surgen nuevas ocupaciones y transferencias informales. Así, el país mantiene una brecha constante entre lo que se formaliza y lo que se vuelve informal (Chanampa & Lorda, 2020).

En conclusión, mientras que en el Perú la informalidad urbana supera el 60 %, en Juanjuí y en la provincia de Mariscal Cáceres ronda el 40 %. Si bien esta cifra es relativamente menor al promedio nacional, no deja de ser crítica, pues implica que casi la mitad de los hogares viven en predios sin respaldo jurídico. La comparación deja en evidencia que el problema es estructural: la informalidad urbana no es un fenómeno aislado de algunas ciudades, sino una característica dominante de la realidad nacional.

4.1.3. El impacto en la garantía y respeto del derecho de propiedad

El derecho de propiedad, concebido como uno de los pilares de la vida jurídica y social, encuentra en la informalidad uno de sus principales obstáculos. Allí donde los predios carecen de títulos inscritos, la seguridad jurídica se debilita y el respeto a la propiedad se vuelve incierto. El impacto de esta situación no se limita a lo legal, sino que se extiende al ámbito económico, social y cultural, afectando tanto a los individuos como a la ciudad en su conjunto.

A continuación, se destacan los principales efectos (Sarrión Esteve, 2017; Solano Reátegui, 2022):

1. Inseguridad jurídica permanente

- La falta de títulos de propiedad convierte a los ocupantes en poseedores precarios, sin plena garantía frente a conflictos o reclamos de terceros.
- Las disputas por la titularidad son frecuentes: un mismo terreno puede ser vendido varias veces mediante contratos privados, generando un ambiente de desconfianza e inestabilidad.
- Sin registros públicos confiables, el Estado tampoco puede proteger de manera efectiva los derechos de los propietarios legítimos.

2. Vulneración del principio de inviolabilidad de la propiedad

- La Constitución peruana reconoce la propiedad como inviolable y garantizada por el Estado, pero en la práctica la informalidad impide que este derecho sea plenamente respetado.

- La ausencia de reconocimiento formal abre la posibilidad de desalojos, invasiones y conflictos que ponen en riesgo la vida y la seguridad de las familias.
- En contextos de tráfico de tierras, la debilidad del sistema refuerza la percepción de que el derecho de propiedad no es confiable ni igualitario.

3. Limitación del acceso a beneficios económicos

- Sin un título inscrito, la vivienda no puede ser usada como garantía hipotecaria ni como activo en el sistema financiero.
- Esto reduce las posibilidades de inversión y mejora del hogar, perpetuando la precariedad material.
- El derecho de propiedad, lejos de ser una herramienta de progreso, se convierte en una posesión vulnerable y sin valor económico pleno.

4. Obstáculo para la planificación urbana y la sostenibilidad

- La falta de formalidad impide a los municipios contar con catastros actualizados, lo que afecta la planificación territorial y la provisión de servicios básicos.
- En muchos casos, los asentamientos informales ocupan zonas de riesgo, lo que vulnera el derecho a vivir en condiciones seguras.
- La informalidad crea ciudades fragmentadas, donde el derecho de propiedad se ejerce de forma desigual: con plenas garantías en unos sectores y con absoluta precariedad en otros.

5. Debilitamiento de la cohesión social

- La inseguridad sobre la tenencia genera conflictos entre vecinos, asociaciones y familias, lo que erosiona la confianza y la convivencia.
- La informalidad favorece prácticas de clientelismo político: las promesas de titulación se convierten en moneda de cambio electoral, debilitando la legitimidad del derecho.
- La ausencia de seguridad jurídica refuerza la exclusión: quienes no tienen propiedad formal quedan al margen de programas sociales, inversiones públicas o acceso equitativo a la justicia.

6. Erosión de la confianza en las instituciones

- La falta de un sistema eficiente de registros y formalización hace que los ciudadanos perciban al Estado como ausente o incapaz de proteger derechos básicos.
- Esta debilidad institucional alimenta la cultura de la informalidad, normalizando prácticas ilegales y reduciendo el respeto a la ley.
- Con el tiempo, se genera un círculo vicioso: la informalidad debilita al Estado, y el Estado debilitado permite que la informalidad se reproduzca.

7. Impacto en el derecho de propiedad como función social

- La propiedad no solo es un derecho, sino también una obligación de contribuir al bienestar común.
- En la informalidad, este principio se ve alterado, ya que los predios sin formalización no aportan adecuadamente al sistema tributario ni permiten una redistribución equitativa de los beneficios urbanos.
- Esto genera inequidad: mientras algunos cumplen con sus responsabilidades, otros acceden a beneficios públicos sin asumir cargas similares.

El impacto de la informalidad sobre la garantía y el respeto del derecho de propiedad es profundo y multifacético. No solo vulnera la inviolabilidad del derecho reconocido en la Constitución, sino que además limita el desarrollo económico, fragmenta la ciudad, alimenta la exclusión social y debilita la confianza en las instituciones. Allí donde la propiedad no está garantizada ni respetada, el derecho se convierte en una promesa incompleta, y con él se erosiona uno de los fundamentos esenciales de la vida democrática y del desarrollo sostenible.

4.1.4. Testimonios y percepciones de operadores de justicia

Hablar de la informalidad en la propiedad también significa escuchar a quienes, desde el sistema judicial y las instituciones locales, enfrentan diariamente las consecuencias de este fenómeno. Los operadores de justicia coinciden en que la informalidad no es un asunto menor ni marginal: es, más bien, uno de los principales focos de conflictos sociales y jurídicos que llegan a sus despachos (Calderón Cockburn, 2019).

Un juez de paz de Juanjuí relataba que “la mayoría de los casos que llegan a esta instancia tienen que ver con disputas de terrenos”. No se trata de conflictos entre grandes propietarios, sino de familias humildes que compraron el mismo predio con distintos contratos privados o que heredaron lotes sin regularización. Para el magistrado, la raíz del problema está en la falta de registros claros y en la costumbre social de “confiar en un papel firmado entre partes, aunque carezca de validez legal” (Zúñiga Espinoza, 2018).

Desde la Fiscalía, los testimonios apuntan a la complejidad del tráfico de tierras. Fiscales locales reconocen que “los traficantes se aprovechan de la necesidad y la ignorancia de la población”, vendiendo terrenos del Estado o lotes no habilitados. Estos casos suelen derivar en denuncias por estafa, usurpación o falsificación de documentos, pero en muchos escenarios la sanción llega tarde, cuando el asentamiento ya se encuentra consolidado y desalojar significaría un conflicto social aún mayor (Chanampa & Lorda, 2020).

Los abogados defensores, por su parte, resaltan la vulnerabilidad de sus clientes. Muchos pobladores creen que con una carta de compraventa están protegidos, hasta que aparece un tercero con un título inscrito o con un contrato paralelo. Uno de ellos explicaba que “el costo de litigar supera con creces el valor del terreno”, lo que coloca a las familias en una situación de desventaja, pues no cuentan con los recursos para sostener procesos largos y costosos (Hall, 2017).

Funcionarios municipales de Mariscal Cáceres también aportan una mirada crítica. Ellos reconocen que la informalidad se expande más rápido que los programas de formalización. Un técnico de la oficina de saneamiento físico afirmaba que “por cada barrio que logramos formalizar, ya se han creado dos más en la periferia”. En su experiencia, el problema no es solo legal, sino también político: la presión de los vecinos organizados y la cercanía de campañas electorales hacen que muchos municipios toleren o incluso respalden ocupaciones ilegales (Dodman et al., 2017).

A pesar de la frustración, entre los operadores de justicia también hay una visión esperanzadora. Un registrador público de la zona mencionaba que “cuando una familia obtiene finalmente su título, cambia su vida”, porque accede a crédito, invierte en mejorar su vivienda y se siente parte legítima de la ciudad. Para él, la formalización es la herramienta más poderosa no solo para resolver disputas legales, sino también para fortalecer la confianza en las instituciones (Meléndez Fuentes, 2019).

En conjunto, estos testimonios revelan una percepción compartida: la informalidad erosiona el respeto al derecho de propiedad, alimenta la inseguridad jurídica y desgasta al sistema judicial. Pero también dejan entrever que la formalización, cuando se logra, se convierte en un punto de inflexión, capaz de transformar realidades y devolver confianza a quienes durante años vivieron en la incertidumbre.

CAPÍTULO V

RESULTADOS: LA MAGNITUD DE LA INFORMALIDAD EN JUANJUÍ



5.1. Puntos clave (Calderón Cockburn, 2019)

5.1.1. Estadísticas clave y hallazgos

El análisis realizado en la ciudad de Juanjuí permitió dimensionar con mayor precisión el nivel de informalidad en los predios urbanos y sus implicancias en el derecho de propiedad. A partir de la información recogida en encuestas y entrevistas con operadores de justicia y actores locales, se identificaron cifras y patrones que evidencian la magnitud del problema.

- **Nivel de informalidad percibido:** el 72 % de los operadores de justicia consultados consideran que la informalidad en los predios urbanos de Juanjuí es alta, mientras que el 28 % la califica como regular. Ninguno señaló que el nivel fuera bajo, lo que refleja la extensión y normalización del fenómeno.

Propiedades sin títulos formales: más del 40 % de los predios urbanos carecen de inscripción registral, siendo ocupados con documentos privados (cartas de compraventa, contratos simples o acuerdos verbales), lo que coloca a sus habitantes en una situación de inseguridad jurídica.

- **Antigüedad de la posesión:** una proporción significativa de familias ha habitado sus predios por más de diez años, pero aun así no han logrado obtener un título formal, lo que demuestra la brecha persistente entre posesión prolongada y reconocimiento legal.

- **Conflictos derivados de la informalidad:** los testimonios recabados señalan que los casos más frecuentes en las instancias judiciales están relacionados con disputas de terrenos. En muchos de ellos, un mismo predio ha sido vendido más de una vez mediante contratos privados, generando procesos judiciales costosos y prolongados.

- **Debilidad institucional:** los operadores de justicia y funcionarios municipales coinciden en que los mecanismos de control y formalización resultan insuficientes. Por cada barrio formalizado, suelen aparecer dos nuevos asentamientos informales, lo que genera una dinámica de crecimiento urbano desordenado.

- **Impacto social:** las familias que habitan predios informales se enfrentan a limitaciones en el acceso a créditos hipotecarios, programas estatales de vivienda y servicios básicos. Esto refuerza la desigualdad social y limita las posibilidades de inversión en mejoras de infraestructura.

Percepción de la formalización: cuando finalmente se obtiene un título de propiedad, las familias experimentan un cambio significativo: acceden a crédito, invierten en mejorar sus viviendas y se sienten parte legítima de la ciudad. Esto confirma el valor transformador de la formalización como política pública.

En conjunto, estas estadísticas y hallazgos demuestran que la informalidad en Juanjuí no es un fenómeno marginal, sino estructural. Se trata de un problema extendido, persistente y con múltiples consecuencias sociales, económicas y jurídicas, que requiere soluciones integrales y sostenibles para asegurar la garantía y el respeto pleno del derecho de propiedad.

5.1.2. Percepción de los operadores de justicia

La mirada de los operadores de justicia resulta clave para comprender la magnitud de la informalidad en Juanjuí, pues son ellos quienes se enfrentan diariamente a los conflictos derivados de la tenencia irregular de predios. Sus percepciones no solo reflejan una visión técnica y legal, sino también la experiencia acumulada en la resolución de disputas que marcan la vida cotidiana de la población (Calderón Cockburn, 2019).

En primer lugar, la mayoría coincide en señalar que la informalidad es un fenómeno extendido y persistente. Los jueces de paz, fiscales y abogados que participaron en el estudio reconocen que la mayoría de los procesos que ingresan a sus despachos están relacionados con conflictos por terrenos o posesiones superpuestas. Como mencionó un magistrado local, “la gran parte de los casos que recibimos no tienen que ver con delitos comunes, sino con problemas de propiedad que no encuentran solución fuera del sistema judicial” (Zúñiga Espinoza, 2018).

Los fiscales resaltan que el tráfico de tierras constituye uno de los focos más críticos. En su percepción, la informalidad no solo surge de la necesidad de vivienda, sino también de prácticas ilícitas organizadas que se aprovechan de la vulnerabilidad de las familias. En muchos casos, los traficantes de terrenos venden lotes en áreas estatales o en terrenos privados sin autorización, lo que desencadena largos procesos judiciales. Para los fiscales, esta dinámica erosiona la confianza de la población en las instituciones, ya que las sanciones suelen llegar tarde, cuando los asentamientos ya se encuentran consolidados (Chanampa & Lorda, 2020).

Los abogados defensores, por su parte, perciben que la población tiene una falsa sensación de seguridad jurídica. Muchos de sus clientes creen estar protegidos con simples contratos de compraventa o cartas privadas, hasta que aparece un tercero con un título inscrito en registros públicos. Como señaló un abogado entrevistado, “el costo de litigar un terreno informal es mucho mayor que el valor del lote mismo”, lo que refleja la fragilidad de la tenencia informal y la desventaja económica en la que se encuentran las familias (Alvarez et al., 2020).

Los funcionarios municipales aportan otra perspectiva: para ellos, la informalidad avanza a un ritmo más rápido que la formalización. En palabras de un técnico de la oficina de saneamiento físico, “por cada barrio que logramos formalizar, dos nuevos asentamientos ya se han instalado en la periferia”. Esta percepción evidencia la insuficiencia de los programas de regularización y la falta de capacidad institucional para responder a la dinámica de crecimiento urbano (Dodman et al., 2017).

Finalmente, entre todos los operadores de justicia hay un punto de coincidencia: la formalización es vista como un proceso transformador. Cuando una familia obtiene su título, no solo asegura su propiedad, sino que accede a crédito, invierte en mejorar su vivienda y se integra de manera plena a la ciudad. Para los entrevistados, la formalización es más que un trámite legal: es una herramienta que cambia vidas y que debe ser fortalecida como política pública prioritaria.

En conjunto, las percepciones de los operadores de justicia revelan un panorama complejo: por un lado, reconocen la magnitud de la informalidad y sus efectos devastadores en la seguridad jurídica; por otro, señalan las limitaciones institucionales para enfrentarla. Sin embargo, mantienen la convicción de que la formalización constituye la vía más eficaz para garantizar el respeto pleno al derecho de propiedad y devolver confianza a la ciudadanía.

5.1.3. Nivel de vulneración del derecho de propiedad

El derecho de propiedad, reconocido por la Constitución como inviolable y garantizado por el Estado, se encuentra seriamente vulnerado en contextos donde predomina la informalidad. En Juanjuí, la magnitud de este problema se refleja en la percepción de los propios operadores de justicia, quienes señalan que gran parte de los conflictos que atienden están vinculados a predios sin títulos formales, a transferencias irregulares y a disputas que se prolongan por años sin solución definitiva.

Los resultados del estudio muestran que la vulneración del derecho de propiedad es significativa. No se trata únicamente de la ausencia de títulos inscritos, sino de un conjunto de condiciones que afectan directamente la seguridad jurídica de los pobladores. La falta de reconocimiento formal impide que las familias puedan disfrutar plenamente de los atributos esenciales de la propiedad: usar, disponer, gozar y reivindicar. En la práctica, quienes habitan predios informales son simples poseedores precarios, expuestos a la posibilidad constante de desalojo o conflicto.

La vulneración se manifiesta en distintos niveles (Zúñiga Espinoza, 2018):

Inseguridad jurídica constante: la inexistencia de títulos inscritos abre la posibilidad de que un mismo terreno sea vendido varias veces mediante contratos privados. Esto genera un ambiente de desconfianza, litigios prolongados y una carga adicional para el sistema judicial.

- **Limitación del acceso a beneficios económicos:** al no poder usar sus viviendas como garantía, las familias quedan excluidas del crédito hipotecario y de programas estatales de mejoramiento. La propiedad, en lugar de ser un activo productivo, se convierte en un bien vulnerable sin valor financiero reconocido.

- **Debilitamiento del principio de inviolabilidad:** los predios informales son constantemente objeto de invasiones, estafas o disputas internas. En muchos casos, los traficantes de tierras aprovechan la situación para multiplicar las ventas irregulares, erosionando el respeto social al derecho de propiedad.

- **Conflictos sociales recurrentes:** la falta de títulos fomenta disputas entre vecinos, familias y asociaciones, lo que deteriora la convivencia y la cohesión comunitaria. Estas tensiones no solo afectan la vida cotidiana, sino que también generan escenarios de violencia y enfrentamientos con autoridades municipales.

- **Exclusión de la ciudadanía plena:** quienes no cuentan con un título formal se encuentran al margen de muchos beneficios públicos. No pueden acceder a programas de

vivienda ni participar en procesos de planificación urbana en igualdad de condiciones, lo que refuerza la desigualdad social.

El nivel de vulneración del derecho de propiedad en Juanjuí, por tanto, no puede considerarse marginal ni aislado. Se trata de un fenómeno estructural que compromete la seguridad jurídica de una parte importante de la población y que limita las posibilidades de desarrollo económico y social. Los testimonios de jueces, fiscales y abogados lo confirman: en la práctica, el derecho de propiedad, lejos de ser inviolable, es uno de los más cuestionados y débiles en contextos marcados por la informalidad.

En conclusión, la vulneración del derecho de propiedad en Juanjuí se expresa en la inseguridad, la exclusión y la desigualdad. Este escenario exige un replanteamiento de las políticas públicas, orientadas no solo a la formalización de predios, sino también al fortalecimiento de las instituciones encargadas de garantizar este derecho fundamental.

5.1.4. Informalidad como limitante del desarrollo

La informalidad no solo es un problema jurídico o administrativo, sino también un obstáculo estructural que restringe el desarrollo económico, social y urbano de las comunidades. Allí donde predomina, los avances en infraestructura, servicios básicos y bienestar ciudadano se ven seriamente comprometidos, porque la falta de formalización impide que los derechos de propiedad se ejerzan plenamente y que el Estado pueda planificar y gestionar el crecimiento de las ciudades (Sarrión Esteve, 2017).

En el caso de Juanjuí, la magnitud de la informalidad se traduce en restricciones al progreso individual y colectivo. Las familias que habitan en predios informales no pueden acceder a créditos hipotecarios, ni usar sus viviendas como garantías para emprender negocios o realizar mejoras. Esta exclusión financiera perpetúa un círculo de pobreza: quienes carecen de título no pueden invertir en sus hogares ni generar valor económico a partir de ellos, lo que limita su capacidad de ascenso social (Alvarez et al., 2020).

La informalidad también se convierte en un freno a la inversión pública y privada. Los municipios encuentran dificultades para recaudar tributos en zonas no formalizadas, lo que reduce su capacidad de financiar obras y servicios. Por su parte, los inversionistas privados evitan proyectos en áreas informales, pues la inseguridad jurídica convierte cualquier operación en un riesgo elevado. En este sentido, la informalidad debilita la base fiscal y limita el crecimiento económico local (Alvarez et al., 2020).

Otro de los impactos más graves es el desorden urbano. Los asentamientos informales crecen sin planificación, en terrenos no aptos o de alto riesgo, lo que genera problemas ambientales, sanitarios y de seguridad. La expansión caótica de la ciudad encarece el costo de dotar de agua, desagüe, electricidad y transporte a estas zonas, obligando al Estado a realizar inversiones correctivas que podrían haberse evitado con una adecuada planificación (Dodman et al., 2017).

Desde la perspectiva social, la informalidad genera desigualdad y exclusión. Quienes habitan en predios sin formalización suelen carecer de acceso a servicios básicos

completos, y permanecen al margen de los programas de vivienda y de los beneficios de la ciudadanía plena. Esta situación alimenta la fragmentación social, creando ciudades divididas entre sectores formales con seguridad jurídica y sectores informales expuestos a la precariedad y la incertidumbre (Sosa López et al., 2018).

En términos más amplios, la informalidad representa una limitación al desarrollo sostenible. La ocupación irregular de terrenos suele darse en zonas ecológicamente sensibles o no habilitadas, afectando bosques, riberas y áreas de conservación. Esto no solo compromete el equilibrio ambiental, sino que también incrementa la vulnerabilidad frente a desastres naturales, como inundaciones o deslizamientos, lo cual refuerza la inseguridad de las familias y eleva los costos de mitigación para el Estado.

En definitiva, la informalidad es un factor que impide aprovechar plenamente los recursos de la ciudad y limita las oportunidades de desarrollo. Mientras no se enfrente con políticas integrales de formalización, acceso a vivienda segura y fortalecimiento institucional, seguirá reproduciendo un ciclo de precariedad que afecta tanto a las familias como al conjunto de la sociedad. La formalización, por el contrario, debe ser entendida no solo como un proceso legal, sino como una estrategia de desarrollo, capaz de transformar activos “muertos” en motores de progreso económico y social.

5.1.5. Caso Mariscal Cáceres - Juanjuí

En esta sección se presentan los resultados obtenidos respecto al nivel de informalidad de los predios urbanos en Juanjuí durante el periodo 2018-2021, de acuerdo con los datos recopilados a través de cuestionarios y entrevistas aplicados a 25 operadores de justicia. Los hallazgos muestran que la informalidad constituye un fenómeno de gran magnitud que impacta directamente en la garantía y respeto del derecho de propiedad.

Tabla 1

Nivel de informalidad de los predios urbanos en Juanjuí (2018-2021)

Nivel	Frecuencia	% válido	% acumulado
Alto	18	72.0%	72.0%
Regular	7	28.0%	100.0%
Total	25	100.0%	100.0%

Interpretación

El 72% de los operadores de justicia perciben que el nivel de informalidad es alto, mientras que el 28% lo califica como regular. No se registraron percepciones de nivel bajo, lo que indica que la informalidad está presente de forma extendida en la sociedad juanjuina, con procesos de regulación y legalización insuficientes.

Tabla 2*Resultados de la guía de entrevista sobre la informalidad*

Ítem	Respuesta
¿Cómo se desarrolla los procesos de recopilación de datos?	Se inicia con hechos de violencia, denuncias o procesos, identificando responsables y participantes, para luego armar los expedientes.
¿Se cuenta con procesos establecidos para la organización documentaria?	Sí, los procesos de documentación están establecidos según los reglamentos de la institución encargada.
¿Cuáles son las herramientas para la identificación de las posesiones informales?	Documentos de gestión, expedientes judiciales, bases de datos de gobiernos locales y sedes judiciales.

Las entrevistas refuerzan la percepción de informalidad generalizada, señalando deficiencias en los procesos de recopilación de datos, la falta de estudios previos y la debilidad de los mecanismos de control y formalización.

CAPÍTULO VI

DISCUSIÓN Y ANÁLISIS CRÍTICO



6.1. Conceptos clave

6.1.1. Coincidencias y diferencias con estudios nacionales e internacionales

El análisis de la informalidad en Juanjuí no puede entenderse de manera aislada, sino en diálogo con los hallazgos de investigaciones realizadas en otras ciudades del Perú y de distintos países de la región. La comparación permite identificar patrones comunes que confirman la naturaleza estructural del problema, así como particularidades que revelan la forma en que cada contexto enfrenta la falta de formalización de la propiedad.

En cuanto a las coincidencias, los estudios nacionales muestran cifras y realidades muy similares a las encontradas en Juanjuí. Investigaciones como las de Falla (2019) en Chiclayo o Díaz (2019) en Coronel Portillo confirman que la ausencia de títulos inscritos, el uso de contratos privados y las transferencias informales son prácticas recurrentes en gran parte de las ciudades intermedias del país. Asimismo, los operadores de justicia de estas localidades destacan los mismos problemas: inseguridad jurídica, proliferación de conflictos vecinales y un mercado paralelo de tierras que opera al margen del Estado. Estos hallazgos coinciden con la situación de Juanjuí, donde la magnitud de la informalidad supera el 40 % de los predios urbanos.

En el plano internacional, se observan coincidencias importantes con estudios desarrollados en Colombia, Argentina y Chile. Duarte & Salazar (2019) documentaron en Medellín que la regularización urbana se enfrenta a la falta de cumplimiento de normas de planificación, lo que genera asentamientos en condiciones precarias. En Argentina, Chanampa & Lorda (2020) identificaron que el crecimiento acelerado de los asentamientos informales está asociado al precio del suelo y a la ausencia de políticas inclusivas de vivienda. Mientras tanto, en Chile, Ruiz-Tagle Vial (2017) encontraron que los campamentos crecían a pesar de los intentos estatales por erradicarlos, debido a políticas poco realistas y a la falta de alternativas habitacionales. Todas estas conclusiones reflejan coincidencias claras con Juanjuí: la informalidad surge como respuesta a la exclusión estructural del mercado inmobiliario formal y a la debilidad de las políticas públicas.

Sin embargo, también se identifican diferencias significativas. En países como Chile, por ejemplo, los programas de cierre de campamentos cuentan con una estructura institucional más sólida, aunque con resultados limitados. En cambio, en ciudades peruanas como Juanjuí, los programas de formalización avanzan con mayor lentitud, y en muchos casos los gobiernos locales carecen de capacidad técnica y financiera para sostener procesos de titulación. Por otro lado, en Argentina y Colombia se observa una mayor articulación entre el ordenamiento urbano y la regularización de predios, mientras que en el caso peruano estos procesos suelen ejecutarse de manera paralela y fragmentada.

Otra diferencia relevante es el nivel de conflictividad social. En contextos como el de Juanjuí, los conflictos por tráfico de tierras y ventas fraudulentas de terrenos son especialmente frecuentes, lo que refuerza la percepción de vulnerabilidad. En otras ciudades de la región, si bien existen disputas, el foco principal de la preocupación es la precariedad de los servicios básicos y la calidad de las viviendas más que la disputa por la titularidad.

Finalmente, se observa que, tanto en estudios nacionales como internacionales, la formalización de la propiedad es reconocida como un punto de inflexión positivo en la vida de las familias. Obtener un título significa acceder a crédito, invertir en mejoras y consolidar un sentido de pertenencia ciudadana. Esta coincidencia refuerza la idea de que la formalización no debe ser vista únicamente como un proceso legal, sino como una estrategia central de desarrollo urbano y social.

6.1.2. Implicaciones sociales, legales y económicas

El fenómeno de la informalidad en los predios urbanos no solo compromete la seguridad jurídica de las familias, sino que acarrea implicancias más amplias que afectan directamente la cohesión social, el respeto al marco legal y las posibilidades de desarrollo económico. En Juanjuí, como en muchas ciudades intermedias del país, estas dimensiones se entrelazan y se refuerzan mutuamente, generando un círculo vicioso difícil de romper (Hafsi & Chabi, 2019):

1. Implicancias sociales

Desde la perspectiva social, la informalidad alimenta la fragmentación y exclusión. Los pobladores que viven en predios sin títulos carecen de acceso pleno a los beneficios de la ciudadanía: servicios básicos de calidad, programas de vivienda, créditos y oportunidades de progreso. Esto genera barrios precarios, en muchos casos asentados en zonas de riesgo, donde la vulnerabilidad es permanente.

La falta de formalización también erosiona la cohesión comunitaria, pues los conflictos por terrenos entre vecinos o familias dividen a la población y crean tensiones constantes. Además, la percepción de vivir en la incertidumbre genera desconfianza hacia las instituciones, alimentando una cultura de informalidad donde el respeto a la norma se percibe como relativo o negociable.

2. Implicancias legales

En el ámbito legal, la informalidad debilita uno de los principios más importantes del orden jurídico: la inviolabilidad del derecho de propiedad. Sin títulos formales, las familias no pueden ejercer plenamente sus derechos de usar, disponer, gozar y reivindicar sus predios.

Los sistemas judiciales se ven sobrecargados con litigios relacionados con disputas de terrenos, usurpaciones, ventas fraudulentas o tráfico de tierras. Esto no solo ralentiza la administración de justicia, sino que genera la percepción de que el derecho de propiedad es frágil y que el Estado es incapaz de garantizarlo.

Al mismo tiempo, la informalidad crea una especie de “legalidad paralela”, sostenida en contratos privados y acuerdos verbales que, aunque socialmente aceptados, carecen de validez registral. Esta dualidad erosiona la autoridad de las leyes y dificulta la consolidación de un sistema jurídico confiable.

3. Implicancias económicas

En lo económico, la informalidad convierte a las viviendas en activos improductivos. Al carecer de título inscrito, las familias no pueden acceder al crédito hipotecario ni utilizar sus predios como garantía para emprender negocios o realizar mejoras. Esto limita la inversión y perpetúa un círculo de pobreza.

El Estado también pierde ingresos, pues la falta de formalización restringe la recaudación tributaria municipal, lo que reduce los recursos disponibles para obras públicas e infraestructura. A nivel urbano, la informalidad encarece la provisión de servicios básicos, ya que los asentamientos sin planificación requieren intervenciones correctivas más costosas que la expansión ordenada de la ciudad.

Finalmente, la inseguridad jurídica desincentiva la inversión privada, pues los empresarios perciben un riesgo elevado en zonas donde la titularidad de la propiedad no está clara. Esto frena la llegada de proyectos productivos y limita el dinamismo económico local.

Las implicancias sociales, legales y económicas de la informalidad en Juanjuí conforman un entramado complejo que afecta tanto a las familias como al conjunto de la ciudad. En lo social, genera exclusión y vulnerabilidad; en lo legal, erosiona el respeto al derecho de propiedad y sobrecarga el sistema judicial; y en lo económico, limita el crecimiento y la inversión. Abordar esta problemática requiere entender que la formalización no es un fin en sí mismo, sino una condición indispensable para garantizar equidad, justicia y desarrollo sostenible.

6.1.3. La relación entre informalidad y vulneración de derechos

La informalidad en los predios urbanos no es un simple problema administrativo o catastral; es, sobre todo, una condición que expone a miles de familias a la vulneración de sus derechos fundamentales. Allí donde la propiedad carece de reconocimiento formal, el ejercicio de derechos básicos como la seguridad, la igualdad, la vivienda digna y la participación ciudadana se vuelve frágil, incierto o, en muchos casos, inexistente (Calderón Cockburn, 2019).

En primer lugar, la informalidad vulnera de manera directa el derecho de propiedad. La Constitución reconoce este derecho como inviolable, pero en la práctica, quienes habitan predios sin títulos inscritos no pueden usar, disponer ni reivindicar plenamente sus bienes. Una compraventa informal no garantiza estabilidad frente a terceros, y un contrato privado carece de la fuerza legal para proteger a sus ocupantes de un desalojo. De esta forma, la propiedad se convierte en un derecho relativo, sometido a constantes riesgos y disputas (Zúñiga Espinoza, 2018).

A su vez, la informalidad impacta en el derecho a una vivienda adecuada. Viviendas levantadas en zonas no habilitadas o en áreas de riesgo carecen de servicios básicos completos y de condiciones de seguridad estructural. Esta precariedad no solo compromete la calidad de vida de las familias, sino que también vulnera el derecho a vivir en un entorno seguro, saludable y digno (Muzaffer Can, 2020).

El fenómeno también se vincula con la vulneración del derecho a la igualdad y la no discriminación. La población que habita en predios informales suele quedar excluida de programas estatales, créditos financieros y beneficios sociales. En consecuencia, se generan ciudades divididas entre ciudadanos de primera categoría —con propiedades formalizadas y acceso a todos los servicios— y ciudadanos de segunda categoría, relegados a la precariedad de la informalidad (Sosa López et al., 2018).

La relación entre informalidad y vulneración de derechos también se evidencia en el ámbito del derecho a la seguridad jurídica y al acceso a la justicia. Los operadores judiciales reconocen que gran parte de los procesos en Juanjuí están vinculados a disputas por terrenos, estafas con contratos privados o tráfico de tierras. Sin embargo, los procesos suelen ser prolongados, costosos e inaccesibles para muchas familias, lo que refuerza la percepción de que la justicia no protege de manera efectiva a quienes se encuentran en situación de vulnerabilidad (Cerezo Ibarrondo, 2018).

Finalmente, la informalidad restringe el derecho al desarrollo y a la ciudadanía plena. La falta de títulos limita el acceso a créditos, a programas de mejoramiento de vivienda y a proyectos de inversión pública. Los barrios informales, al carecer de reconocimiento, suelen quedar al margen de los planes urbanos, lo que perpetúa la exclusión social y territorial. En este sentido, la informalidad no solo afecta a las familias que la padecen, sino que compromete el desarrollo equilibrado de toda la ciudad.

Por todo ello, la relación entre informalidad y vulneración de derechos debe entenderse como un círculo vicioso. La falta de formalización debilita la vigencia de los derechos fundamentales, y esa vulneración, a su vez, alimenta la reproducción de prácticas informales que refuerzan la exclusión y la desigualdad. Romper este círculo exige más que políticas puntuales de titulación: requiere un cambio estructural que articule seguridad jurídica, acceso equitativo a la tierra, programas de vivienda inclusivos, fortalecimiento institucional y una cultura ciudadana de respeto a la legalidad.

En definitiva, la informalidad no solo vulnera el derecho de propiedad, sino que abre la puerta a la erosión de derechos conexos como la vivienda digna, la igualdad, la seguridad jurídica y el desarrollo. Superar esta situación es condición indispensable para avanzar hacia una sociedad más justa, donde el respeto a los derechos no dependa de la condición formal o informal de los predios, sino que se reconozca como una garantía plena y universal.

CAPÍTULO VII

HACIA LA FORMALIZACIÓN



7.1. Propuestas y alternativas

7.1.1. Modelo de solución frente a la informalidad

El problema de la informalidad urbana no puede resolverse únicamente con medidas aisladas de titulación, ni con intervenciones improvisadas que atiendan la urgencia del momento. Se requiere de un modelo integral de solución, capaz de articular lo jurídico, lo social, lo institucional y lo económico. Este modelo debe entender la informalidad como un fenómeno complejo, con múltiples causas y efectos, y, por tanto, demandar una respuesta multisectorial, sostenida y participativa (Calderón Cockburn, 2019; Sarrión Esteve, 2017).

1. Dimensión legal y normativa

El primer paso es garantizar marcos legales claros y accesibles. La simplificación de procedimientos de formalización es esencial para que las familias puedan registrar sus predios sin enfrentar trámites excesivos, costos elevados o tiempos desproporcionados. Leyes como la N° 31056, que amplía plazos de titulación en Perú, son avances, pero deben acompañarse de reglamentos transparentes y de instituciones con capacidad real de ejecución. Asimismo, es indispensable combatir el tráfico de tierras y sancionar la corrupción en los procesos de habilitación urbana, pues la ilegalidad en la gestión pública alimenta la reproducción de la informalidad.

2. Dimensión social y comunitaria

La formalización no puede limitarse al acto registral, sino que debe venir acompañada de una inclusión social real. Esto implica garantizar que los predios formalizados tengan acceso a servicios básicos —agua, saneamiento, electricidad, vías de acceso— y que las comunidades participen activamente en los procesos de planificación urbana. Los programas de educación ciudadana también son fundamentales para que la población entienda los beneficios de la formalidad y asuma compromisos con el cumplimiento de sus deberes legales, como el pago de impuestos y la conservación del espacio urbano.

3. Dimensión institucional y de gestión pública

El modelo requiere de instituciones fortalecidas y articuladas, capaces de coordinar acciones entre gobiernos locales, regionales y nacionales. En lugares como Juanjuí, la capacidad de la municipalidad para liderar procesos de saneamiento físico-legal es limitada, por lo que se necesita asistencia técnica, financiamiento y la creación de equipos multidisciplinarios. Una gestión municipal moderna, transparente y orientada a resultados puede generar confianza ciudadana y reducir la percepción de ineficacia estatal.

4. Dimensión económica y de desarrollo urbano

Uno de los mayores aportes de la formalización es convertir las viviendas en activos productivos. Con títulos inscritos, las familias pueden acceder a créditos, invertir en

mejoras y participar en circuitos económicos más dinámicos. Por ello, el modelo debe contemplar incentivos financieros, como programas de microcréditos o subsidios, que faciliten la transición de la informalidad a la formalidad. Además, la formalización debe integrarse a un plan de ordenamiento territorial, evitando la expansión desordenada de la ciudad y promoviendo un crecimiento urbano sostenible.

5. Dimensión preventiva y prospectiva

Finalmente, el modelo no puede centrarse únicamente en formalizar lo ya existente, sino también en prevenir nuevas ocupaciones ilegales. Esto requiere políticas de acceso al suelo urbano para sectores de bajos ingresos, planes de vivienda social, programas de alquiler con opción de compra y mecanismos de control sobre invasiones. Solo así se evitará que el ciclo de informalidad vuelva a reproducirse en las próximas décadas.

El modelo de solución frente a la informalidad debe concebirse como un proceso integral, gradual y participativo. No basta con entregar títulos de propiedad; es necesario garantizar servicios, infraestructura, acceso al crédito, inclusión social y fortalecimiento institucional. La experiencia muestra que cuando la formalización se acompaña de desarrollo urbano y cohesión comunitaria, se convierte en una verdadera palanca de progreso. En cambio, cuando se reduce a un trámite registral, corre el riesgo de convertirse en una formalidad vacía, incapaz de transformar las condiciones de vida de la población.

Este enfoque integral, aplicado en Juanjuí y en otras ciudades similares, permitiría no solo reducir los índices de informalidad, sino también asegurar el respeto al derecho de propiedad, fortalecer la confianza en las instituciones y sentar las bases para un desarrollo económico y social más equitativo y sostenible.

7.1.1.1. Modelo de alternativas de solución a la informalidad, como garantía, respeto y ejercicio amplio del derecho de propiedad, Juanjuí 2018-2021

Introducción

El error de la Corte Constitucional no es considerar los derechos de propiedad como garantías institucionales, sino creer además que la función social de la propiedad conferida por la constitución es precisamente el resultado de configurar este derecho básico como garantías institucionales. Esta es una conclusión basada en el pronunciamiento de la Corte Constitucional que, por ejemplo, afirmó en el pronunciamiento que los derechos de propiedad son "una garantía institucional (reconocimiento de su función social)".

Si se asume que los derechos fundamentales tienen un contenido constitucional único e irrestricto, el contenido siempre se define de acuerdo con las circunstancias específicas, y en ningún caso puede ser considerado como parte del contenido constitucional (objetivo o subjetivo), cualquier institución o contrarrestar.

En tanto, implica la obligación de violar otro derecho fundamental u otro interés constitucional legal, luego debe admitirse que cualquier situación que contradiga los intereses generales no puede pasar a formar parte del contenido constitucional de los derechos fundamentales. Por tanto, el ejercicio de los derechos fundamentales no puede realizarse de forma que atente contra el interés público. Sin embargo, el ejercicio de algunos derechos básicos afectará la realización de este interés común, por lo que los votantes suelen tomar decisiones, especialmente regulando su ejercicio. Este es el caso de los derechos de propiedad, que, por su especial relevancia hereditaria y su impacto en la economía de la comunidad política, este derecho está regulado por la Constitución, especialmente su relación con los intereses públicos. La misma situación se puede verificar con otros derechos básicos, como el derecho al trabajo o el derecho a la salud.

Entonces, el reconocimiento de los derechos de propiedad como función social no es el resultado de aplicar la doctrina de la protección institucional a los derechos. Lo tiene porque su contenido constitucional lo requiere, y el contenido se define según su naturaleza jurídica (significado ontológico) y las distintas decisiones de los votantes contenidas en el texto constitucional. Evidentemente, las decisiones en materia de propiedad que puede aprobar la Asamblea Constituyente dependen en gran medida de su concepto de interés común, especialmente de su descripción de la economía. El concepto de propiedad será significativamente diferente entre la economía libre y la economía socialista, y entre las dos en la economía social de mercado. Por lo tanto, en contraste con los conceptos casi nacionalistas que pueden expresarse en una economía socialista, en una economía libre, la función social de la propiedad puede no ser reconocida o raramente reconocida.

1. Objetivos

Desarrollar acciones para reducir la informalidad, respeto y ejercicio amplio del Derecho de Propiedad.

2. Teorías

Presunciones legales

Se denomina presunción a una especie de ficción jurídica en el derecho, mediante la cual se puede determinar que los hechos se entienden como probados. La mayoría de las presunciones admiten evidencia en contrario (Iuris Tantum), otras presunciones son absolutas (Iure et de Iure). Por ejemplo, una vez que se publican las reglas en el diario El Peruano, se asume que todos conocen el contenido de las reglas. En este caso, no se aceptan pruebas en contrario.

Presunción de la propiedad

Mientras no se demuestre lo contrario, se considera propietario al titular. El propietario directo del intermediario no puede oponerse a esta presunción. Tampoco puede oponerse al propietario que tiene derecho a registrarse. Por ejemplo, el arrendatario no puede impugnar la presunción de propiedad de la persona que alquila la propiedad.

Presunción de buena fe

Salvo prueba en contrario, se presume que el titular es de buena fe. Esta presunción no favorece que el propietario de la propiedad se registre a nombre de otra persona.

Presunción de continuidad

Si el poseedor actual prueba que anteriormente era dueño de la propiedad, se presume que fue dueño de la propiedad durante este período, a menos que se demuestre lo contrario.

3. Fundamentación

a) Filosófica

Para el estudio se considera un análisis donde se efectúa un proceso de indagación respecto a los distintos elementos que se presentan en las categorías y subcategorías.

b) Epistemológica

El estudio desde su enfoque epistemológico evidencia una clara necesidad de ser abordada bajo condiciones humanas, por cuanto la necesidad de la vivienda digna junto con otros, pueden ser mal interpretadas para condicionar vulneración de leyes y normas.

c) Sociológica

Socialmente, el estudio desde diversos ámbitos permite que se establezcan nuevos medios o formas para desarrollar acciones de control orientados básicamente en la regulación de las propiedades que están en el marco de los conflictos tanto por el estado como por la comunidad en su conjunto que busca alinear el derecho amplio a la propiedad.

4. Caracterización de la propuesta

Los asentamientos informales son la respuesta de la comunidad a las frágiles condiciones de falta de planificación urbana, para muchos autores, esto no es un fenómeno, sino la forma en que las familias ocupan los territorios. Creen que esta es la única opción en la historia para poseer estas tierras. Áreas excluidas, lugares de entretenimiento, centros comerciales y de consumo, y mejoras en las condiciones ambientales (lo que significa que no es necesario viajar a otras áreas para obtener estos elementos) pueden dar a las personas una sensación de igualdad de oportunidades que otras áreas. Residentes de la ciudad.

Es necesario considerar el marco legal para tratar de paliar esta situación, pero promover la equidad en la provisión de bienes y servicios es una tarea en la que influyen muchos actores: política, comunidad, condiciones históricas y necesidades de recursos humanos y económicos, asuntos de voluntad política, conocimiento del territorio y compromisos presupuestarios.

Es el poder que una persona ejerce de hecho, de una manera efectiva e inmediata sobre un bien o una cosa. La ley protege al que posee sin necesidad de verificación previa de un derecho que lo ampare. La posesión tiene algunos atributos de la propiedad, como son el uso y disfrute del bien. Por ejemplo: un inquilino o un poseedor de un asentamiento humano sin titulación puede usar y disfrutar del bien, pero no puede disponer (vender o hipotecar), o reivindicar (recuperar) el bien.

5. Evaluación

De acuerdo con la realidad analizada se demuestra que la implementación o puesta en marcha de las acciones que orientan cada uno de los elementos pueden ser aplicables, pues esta no implica un presupuesto oneroso para las mejoras pertinentes.

6. Viabilidad

El proyecto es viable desde el enfoque del derecho fundamental aplicada al contexto social.

7.1.2. Opinión de expertos sobre la propuesta

La necesidad de abordar la informalidad de manera integral no es una idea aislada, sino una preocupación constante de investigadores y especialistas en derecho, urbanismo y desarrollo social. La propuesta de un modelo que articule dimensiones legales, sociales, institucionales, económicas y preventivas encuentra respaldo en distintos enfoques teóricos y experiencias comparadas.

Por ejemplo, Hernández Fradejas (2017), en su clásico trabajo *El misterio del capital*, advierte que la informalidad convierte los bienes en activos “muertos”, incapaces de generar riqueza porque no pueden transformarse en capital productivo. Según este autor, la formalización de la propiedad no solo otorga seguridad jurídica, sino que abre la puerta al desarrollo económico y a la inclusión social, al permitir que las familias utilicen sus viviendas como garantía para acceder a crédito.

Desde la perspectiva jurídica, Calderón Cockburn (2019) sostiene que la formalización debe ser vista como un derecho humano básico, vinculado no solo a la propiedad, sino también a la dignidad y la igualdad. Para él, los marcos normativos claros y accesibles son indispensables, pues “un derecho que no se puede ejercer con facilidad, en realidad, no es un derecho, sino una limitación más para los sectores populares”. Esta visión refuerza la necesidad de simplificar trámites y garantizar acompañamiento estatal en los procesos de titulación.

En el ámbito urbano, Flexor & Leite (2017) enfatiza que la formalización no puede ser entendida únicamente como un trámite registral, sino como parte de una política de desarrollo urbano inclusiva. Según el autor, los programas de titulación aislados corren el riesgo de “formalizar la precariedad”, es decir, legalizar barrios sin servicios básicos ni condiciones adecuadas. Por ello, sugiere que la formalización siempre vaya acompañada de infraestructura, equipamientos urbanos y participación comunitaria.

Asimismo, desde la economía del desarrollo, Stacey (2018) resaltan que la informalidad no es solo un problema legal, sino también un reflejo de desigualdades estructurales en el acceso al suelo urbano. En ese sentido, coinciden en que los modelos de solución deben incluir políticas de suelo accesible, programas de vivienda social y mecanismos de financiamiento innovadores, de manera que la formalización sea sostenible en el tiempo y no derive en nuevas ocupaciones informales.

Finalmente, Bouwmeester & Hartmann (2021) recuerdan que la formalización también está relacionada con la resiliencia urbana. Al no estar inscritas ni reguladas, las viviendas informales son más vulnerables a fenómenos naturales y desastres, lo que pone en riesgo la vida de miles de familias. De allí que un modelo integral de solución no solo garantice el derecho de propiedad, sino también el derecho a la seguridad y a la vida digna.

7.1.3. Estrategias municipales y políticas públicas viables

En ciudades intermedias como Juanjuí, la lucha contra la informalidad requiere de acciones cercanas y prácticas, lideradas por las municipalidades en articulación con políticas públicas de alcance nacional. La experiencia muestra que los procesos de formalización no avanzan solo con leyes generales, sino cuando los gobiernos locales diseñan estrategias adaptadas a sus realidades sociales, urbanas y económicas.

Una primera estrategia municipal debe ser la gestión ordenada del suelo urbano. Según Flexor & Leite (2017), la informalidad surge muchas veces de la ausencia de oferta de lotes con servicios básicos, lo que empuja a las familias a ocupar terrenos sin habilitación. Por ello, los municipios deben planificar la expansión de la ciudad, destinando áreas para vivienda social, habilitando terrenos con agua, saneamiento y vías de acceso, y ofreciendo alternativas viables antes de que surjan nuevas invasiones.

Otra estrategia clave es la simplificación administrativa. Procesos largos, caros y confusos desincentivan a los ciudadanos a formalizarse. Cucat et al. (2020), en un estudio sobre Chiclayo, demostraron que la demora en los trámites era una de las principales causas de la persistencia de predios informales. En ese sentido, las municipalidades podrían implementar ventanillas únicas de formalización, digitalizar trámites y reducir costos, garantizando un proceso accesible y transparente.

También resulta fundamental la participación comunitaria. Las experiencias más exitosas de formalización han involucrado a los propios vecinos en el levantamiento catastral, en la validación de información y en la construcción de consensos. Torres & Ruiz-Tagle (2019) subrayan que, en contextos donde el tráfico de tierras es común, la organización vecinal puede convertirse en un aliado para legitimar procesos y reducir conflictos.

En cuanto a las políticas públicas, los municipios no pueden actuar solos; requieren de un marco nacional que los respalde. La articulación con programas estatales como COFOPRI o PROFOPRI resulta indispensable para dar continuidad y financiamiento a los procesos de titulación. Además, se necesitan políticas de vivienda social que ofrezcan opciones accesibles para las familias de bajos ingresos, evitando que la informalidad siga siendo la única alternativa.

Otro aspecto central es el fortalecimiento de la capacidad institucional. Como señala Calderón Cockburn (2019), sin equipos técnicos preparados y con recursos limitados, las municipalidades difícilmente podrán enfrentar un problema de esta magnitud. Es necesario invertir en capacitación, en la contratación de especialistas en derecho urbano y catastro, y en herramientas tecnológicas como sistemas de información geográfica para monitorear la ocupación del suelo.

Finalmente, una estrategia viable debe incluir un componente de prevención. No basta con formalizar lo ya existente; hay que evitar nuevas invasiones. Esto se logra con políticas activas de control territorial, con vigilancia de zonas vulnerables y con la promoción de programas de alquiler social o créditos accesibles para la compra de terrenos habilitados.

7.1.4. El cambio hacia la seguridad jurídica y el desarrollo local

Hablar de seguridad jurídica en relación con la propiedad es hablar, en el fondo, de la posibilidad real de que los ciudadanos vivan sin la constante amenaza de perder lo que han construido con esfuerzo. En ciudades como Juanjuí, donde la informalidad ha alcanzado niveles significativos, la búsqueda de seguridad jurídica se convierte en un requisito indispensable para garantizar no solo el respeto al derecho de propiedad, sino también para impulsar el desarrollo local de manera sostenida (Calderón Cockburn, 2019).

La experiencia demuestra que sin títulos formales, las familias viven en una permanente incertidumbre legal. Un contrato privado de compraventa, aunque socialmente reconocido, no brinda la protección suficiente frente a litigios, usurpaciones o fraudes. Esta inseguridad afecta a las familias más vulnerables, pero también erosiona la confianza general en las instituciones, creando la sensación de que la norma existe solo para algunos. En este contexto, la seguridad jurídica no debe entenderse únicamente como un acto registral, sino como un proceso integral que devuelva confianza al ciudadano y legitimidad al Estado (Zúñiga Espinoza, 2018).

El camino hacia esa seguridad pasa, en primer lugar, por cerrar la brecha de la informalidad. Cada predio formalizado representa una familia que gana estabilidad, acceso a crédito y posibilidades de inversión. Como señala Hernández Fradejas (2017), la formalización convierte un “activo muerto” en capital vivo, capaz de dinamizar la economía local. No obstante, este proceso debe ir acompañado de infraestructura básica, servicios adecuados y planificación urbana, para evitar que la formalización se limite a legalizar precariedades.

La seguridad jurídica también se vincula directamente con la paz social. Donde no hay claridad en la tenencia de la tierra, proliferan los conflictos vecinales, el tráfico de terrenos y las disputas interminables en los tribunales. Garantizar derechos de propiedad claros y reconocidos por el Estado reduce estas tensiones, mejora la convivencia y fortalece la cohesión comunitaria. En ese sentido, la formalización se convierte en una herramienta

de prevención de conflictos y en un medio para fortalecer la confianza ciudadana (Alvarez et al., 2020).

En términos de desarrollo local, la seguridad jurídica abre un abanico de oportunidades. Las familias con títulos inscritos pueden acceder a programas estatales de mejoramiento de vivienda, créditos hipotecarios y proyectos de inversión productiva. Esto dinamiza la economía local, fortalece el mercado inmobiliario y aumenta la recaudación municipal a través de tributos, lo que a su vez permite financiar más obras y servicios. De esta manera, se crea un círculo virtuoso en el que la formalización alimenta el desarrollo y el desarrollo refuerza la seguridad jurídica (Chanampa & Lorda, 2020).

Por último, este camino exige una visión estratégica de futuro. No basta con corregir el pasado; es necesario prevenir que la informalidad siga reproduciéndose. Ello requiere políticas de acceso justo al suelo, programas de vivienda social y una gestión municipal moderna y participativa, que articule las necesidades de la población con planes de ordenamiento territorial sostenibles.

El camino hacia la seguridad jurídica y el desarrollo local es un proceso largo, pero ineludible. Implica convertir la formalización en una herramienta no solo legal, sino también social y económica. En Juanjuí, como en muchas ciudades similares, avanzar en este camino significa dar un salto cualitativo hacia una sociedad más justa, donde la propiedad deje de ser un privilegio frágil y se convierta en una garantía efectiva para el bienestar colectivo y el progreso local.

CAPÍTULO VIII

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES



8.1. Conceptos conjuntos

Los resultados de la investigación permiten afirmar con claridad que la informalidad ejerce un efecto significativo en el ejercicio y garantía del derecho de propiedad, alcanzando un nivel de confianza del 95,2%, sustentado en un valor de significancia de 0.000 y un coeficiente Rho de 0.976, lo cual demuestra una relación directa y muy fuerte entre ambas variables. En este marco, se determinó que el nivel de informalidad de los predios urbanos en Juanjuí durante el periodo 2018-2021 fue alto, llegando al 72%, una cifra que refleja una inminente preocupación para el desarrollo urbano y social, así como para el logro de los objetivos relacionados con la seguridad jurídica y el ordenamiento territorial. De igual manera, se evidenció que el nivel de vulneración de la garantía, respeto y ejercicio amplio del derecho de propiedad también alcanzó un 72%, lo que confirma la ausencia de un marco legal sólido y de políticas consistentes que garanticen la continuidad de los procesos de formalización en la ciudad. Frente a esta problemática, se diseñó una propuesta de solución validada por expertos, quienes coincidieron en un 100% en que el modelo alternativo planteado es viable, pertinente y aplicable al contexto de Juanjuí, ofreciendo una ruta concreta hacia la formalización y la consolidación de la seguridad jurídica de los ciudadanos.

En cuanto a las recomendaciones, se sugiere a los operadores de justicia fomentar la cooperación interinstitucional para brindar asistencia técnica y legal a los residentes con propiedad informal, evitando con ello el tráfico ilegal de tierras y bienes raíces. Asimismo, se plantea la necesidad de formular políticas públicas integrales, de carácter legal, cultural y social, orientadas a los habitantes de asentamientos humanos, de modo que puedan comprender los beneficios de la formalización, que van desde el incremento del valor de sus propiedades hasta el acceso al crédito y la mejora de su calidad de vida. Se recomienda también que jueces y fiscales trabajen en la unificación de estándares de formalización de la propiedad, con el fin de reducir la brecha de informalidad y garantizar la seguridad jurídica en todos los distritos de Juanjuí. Finalmente, al gobierno central se le insta a promover espacios de diálogo, prevenir conflictos sociales y establecer hojas de ruta claras sobre las políticas de planificación urbana, eliminando la superposición de funciones entre instituciones públicas y privadas. De este modo, se logrará fortalecer la institucionalidad, consolidar la confianza ciudadana y sentar las bases para un desarrollo urbano ordenado, inclusivo y sostenible.

GLOSARIO

Accesibilidad

Posibilidad real de que las personas accedan a servicios básicos, crédito o infraestructura a través de procesos de formalización.

Activos improductivos

Bienes que, por falta de formalización, no pueden convertirse en capital ni generar inversión.

Asentamiento humano

Ocupación colectiva de un territorio urbano o periurbano, generalmente en condiciones de informalidad.

Catastro urbano

Registro técnico y administrativo que identifica, valora y clasifica los predios urbanos.

Conflicto social

Disputa entre grupos o comunidades originada por la tenencia y el uso de tierras o predios urbanos.

Contrato privado

Documento informal de compraventa o transferencia que carece de valor registral ante la ley.

Desarrollo local

Proceso mediante el cual una comunidad impulsa su crecimiento económico y social de manera sostenible.

Derecho de propiedad

Facultad legal de usar, gozar, disponer y reivindicar un bien, reconocida como derecho fundamental.

Expropiación

Mecanismo legal mediante el cual el Estado adquiere una propiedad privada por causa de necesidad pública.

Formalización

Proceso legal y administrativo que otorga reconocimiento oficial y registral a un predio o propiedad.

Función social

Principio que indica que la propiedad debe cumplir un rol en beneficio del interés común.

Garantía jurídica

Reconocimiento legal que protege a los propietarios frente a terceros y al Estado.

Inclusión social

Proceso mediante el cual los grupos marginados acceden a derechos, servicios y oportunidades.

Informalidad

Condición de realizar actividades o posesiones al margen de la ley y sin reconocimiento legal.

Institucionalidad

Capacidad de las instituciones de hacer cumplir las normas y garantizar derechos.

Inseguridad jurídica

Situación en la que el derecho de propiedad carece de respaldo legal sólido, exponiendo a los ciudadanos a riesgos.

Invasión

Apropiación irregular de un terreno sin título ni autorización del Estado.

Ordenamiento territorial

Planificación y regulación del uso del suelo para un crecimiento urbano sostenible.

Participación comunitaria

Involucramiento activo de los ciudadanos en los procesos de planificación y formalización.

Plan de desarrollo urbano

Documento de gestión municipal que establece lineamientos para el crecimiento ordenado de la ciudad.

Posesión informal

Tenencia de un predio sin respaldo de título inscrito en registros públicos.

Predio urbano

Terreno ubicado dentro de un área urbana con fines habitacionales, comerciales o mixtos.

Regularización

Proceso mediante el cual se busca dar validez legal a propiedades informales.

Seguridad jurídica

Condición que asegura la protección del derecho de propiedad bajo la ley.

Sostenibilidad urbana

Modelo de crecimiento de las ciudades que integra aspectos sociales, ambientales y económicos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abril-Bonilla, N., Jiménez Nicholls, M. C., & Uribe Larrota, L. F. (2020). ¡A formalizar!: disputas de lo campesino en el Alto Cauca. *Antípoda. Revista de Antropología y Arqueología*, 40, 79-102. <https://doi.org/10.7440/antipoda40.2020.04>
- Alvarez, L., Coronado, H., Huamaní, E., & Coronado, Y. (2020). How Does Competition by Informal and Formal Firms Affect the Innovation and Productivity Performance in Peru? A CDM Approach. *Munich Personal RePEc Archive*. <https://doi.org/https://doi.org/10.34190/EIE.20.145>
- Banks, N., Lombard, M., & Mitlin, D. (2020). Urban Informality as a Site of Critical Analysis. *The Journal of Development Studies*, 56(2), 223-238. <https://doi.org/10.1080/00220388.2019.1577384>
- Blázquez, G. (2016). Orígenes del Derecho de propiedad en Roma: Mancipium – Nexus. *Passagens: Revista Internacional de História Política e Cultura Jurídica*, 8(1), 142-192. <https://doi.org/10.15175/1984-2503-20168108>
- Bouwmeester, J., & Hartmann, T. (2021). Unraveling the self-made city: The spatial impact of informal real estate markets in informal settlements. *Cities*, 108, 102966. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102966>
- Cabrera Huertas, C. A. (2018). Derecho de titularidad frente a la informalidad de predios en el asentamiento humano La Pradera – Chiclayo – 2016. *REVISTA CIENTIFICA EPISTEMIA*, 2(1), 6-17. <https://doi.org/10.26495/re.v2i1.798>
- Cai, Y., Selod, H., & Steinbuks, J. (2018). Urbanization and land property rights. *Regional Science and Urban Economics*, 70, 246-257. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2018.04.007>
- Calderón Cockburn, J. (2019). El Estado y la informalidad urbana. Perú en el siglo XXI. *PLURIVERSIDAD*, 3, 45-64. <https://doi.org/10.31381/pluriversidad.v3i3.2234>
- Cerezo Ibarro, Á. (2018). Evolución del derecho de propiedad en cuanto al deber de conservación en la legislación de suelo y urbanismo desde 1956 a 2018, de la triada clásica a la actuación sobre el medio urbano. *ACE: Architecture, City and Environment*, 13(38), 81-100. <https://doi.org/10.5821/ace.13.38.5364>
- Chanampa, M. E., & Lorda, M. A. (2020). Asentamientos informales y regularización urbana. La producción de territorialidades en tensión. *Bitácora Urbano Territorial*, 30(1), 141-150. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n1.69896>
- Chinchilla, C. A. (2018). Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima. *Revista Derecho del Estado*, 41, 147-171.
- Cucat, Y., Heredia, F., & Collazos, M. (2020). Simplificación administrativa en la titulación de la posesión informal del pueblo joven Juan Pablo II en el distrito de Chiclayo. *Revista Universidad y Sociedad*, 12(6), 153-162.
- Díaz, M. (2019). *El derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posiciones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017*. [Universidad Nacional Hermilio Valdizán]. <https://cutt.ly/QntM22N>

- Dodman, D., Leck, H., Rusca, M., & Colenbrander, S. (2017). African Urbanisation and Urbanism: Implications for risk accumulation and reduction. *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 26, 7-15. <https://doi.org/10.1016/j.ijdrr.2017.06.029>
- Duarte, H., & Salazar, A. (2019). *Con mejoramiento, pero sin norma: título y propiedad de la tierra para las viviendas del plan de consolidación y recuperación ambiental de la quebrada Juan Bobo en la Comuna 2 de Medellín*. [Universidad EAFIT]. <https://repository.eafit.edu.co/handle/10784/24357>
- Durst, N. J., & Wegmann, J. (2017). Informal Housing in the United States. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(2), 282-297. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12444>
- Falla, L. (2019). *Nivel de cumplimiento del segundo párrafo del Artículo 7 de la Ley 27755 que regula las transferencias de inmuebles que no superan las 20 U.I.T; y su incidencia en la formalización del derecho a la propiedad en el distrito de Chiclayo, periodo Enero-Junio* [Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. <https://cutt.ly/qnrH8Ba>
- Flexor, G., & Leite, S. P. (2017). Land Market and Land Grabbing in Brazil during the Commodity Boom of the 2000s. *Contexto Internacional*, 39(2), 393-420. <https://doi.org/10.1590/s0102-8529.2017390200010>
- García, E. (1996). El concepto de propiedad en el Código Napoleónico. Una nueva interpretación de su artículo 544 en la Historiografía jurídica alemana. *Revista Chilena de Derecho*, 1(23), 7-12. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2649914.pdf>
- Gutiérrez, F., & García, P. (2016). Acceso a la tierra y derechos de propiedad campesinos: recorriendo los laberintos. *Revista Colombiana de Antropología*, 52(1), 91-116. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=105047000005>
- Hafsi, F. Z., & Chabi, N. (2019). Land tenure regularisation for sustainable land use in informal urban settlements: Case study of Lalaouia and Mesguiche, Souk Ahras, Algeria. *Town and Regional Planning*, 75(1), 17-30. <https://doi.org/10.18820/2415-0495/trp75i1.4>
- Hall, I. (2017). De la colectividad a la comunidad. Reflexiones acerca del derecho de propiedad en Llancho, Perú. *Revista de Antropología Social*, 26(2), 379-398. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=83853471009>
- Hernández Fradejas, F. (2017). Derecho de propiedad privada y fiscalidad en Francisco Suárez. *Anuario Filosófico*, 50(2), 269-296. <https://doi.org/10.15581/009.50.2.269-296>
- Justo, S. (2018). La teoría del derecho de propiedad y el ejercicio de la función notarial. *Derecho notarial y registral*, 47, 460-495. <https://cutt.ly/rnySK4Q>
- Lejano, R. P., & Del Bianco, C. (2018). The logic of informality: Pattern and process in a São Paulo favela. *Geoforum*, 91, 195-205. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2018.03.005>
- Meléndez Fuentes, N. (2019). On Urban Informality: A Pyramid on Slum Upgrading and Placemaking. *Comillas Journal of International Relations*, 15, 99-119. <https://doi.org/10.14422/cir.i15.y2019.007>
- Montaser, M. S. (2024). Investigating self-settled Syrian refugees' agency and informality in southern cities greater Cairo: a case study. *Review of Economics and Political*

- Science*, 9(5), 454-471. <https://doi.org/10.1108/REPS-10-2019-0137>
- Muzaffer Can, I. (2020). Lessons from approaches to informal housing and non-compliant development in Turkey: An in-depth policy analysis with a historical framework. *Land Use Policy*, 99, 105104. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105104>
- Nikuze, A., Sliuzas, R., Flacke, J., & van Maarseveen, M. (2019). Livelihood impacts of displacement and resettlement on informal households - A case study from Kigali, Rwanda. *Habitat International*, 86, 38-47. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.02.006>
- Ono, H., & Kidokoro, T. (2021). Process and mechanism of land acquisition and land tenure security in informal settlements in Nairobi. *JAPAN ARCHITECTURAL REVIEW*, 4(1), 168-175. <https://doi.org/10.1002/2475-8876.12204>
- Perez-Rodriguez, M., Berea-Baltierra, R., Roy-García, I. A., Palacios-Cruz, L., & Rivas-Ruiz, R. (2019). Lista para Aspectos Éticos de Investigaciones en Humanos. *Revista Alergia México*, 66(4), 474-482. <https://doi.org/10.29262/ram.v66i4.706>
- Ruiz-Tagle Vial, P. (2017). Apuntes sobre la función social de la propiedad y la Reforma Agraria en Chile. *Anales de la Universidad de Chile*, 12. <https://doi.org/10.5354/0717-8883.2017.47178>
- Sarrión Esteve, J. (2017). Una aproximación al derecho fundamental a la propiedad privada desde una perspectiva multinivel. *Revista de Derecho Político*, 100, 915-947. <https://doi.org/10.5944/rdp.100.2017.20722>
- Scheba, A., & Turok, I. (2020). Informal rental housing in the South: dynamic but neglected. *Environment and Urbanization*, 32(1), 109-132. <https://doi.org/10.1177/0956247819895958>
- Solano Reátegui, S. (2022). *Efecto que produce la informalidad en la garantía, respeto y ejercicio amplio del Derecho de Propiedad – Juanjuí 2018-2021*. Universidad Cesar Vallejo.
- Sosa López, O., Bartolomei, R. S., & Lamba-Nieves, D. (2018). *La informalidad urbana: tendencias y políticas internacionales relacionadas con la tenencia de la tierra y los asentamientos informales* (1.ª ed.). CNE 20.
- Stacey, P. (2018). Urban development and emerging relations of informal property and land-based authority in Accra. *Africa*, 88(1), 63-80. <https://doi.org/10.1017/S0001972017000572>
- Suárez, G. (2016). Orígenes del Derecho de propiedad en Roma: Mancipium – Nexus. Passagens. *Revista Internacional de Historia Política e Cultura Jurídica*, 8(1), 142-192. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=337343589009>
- Tanrivermiş, H. (2020). Possible impacts of COVID-19 outbreak on real estate sector and possible changes to adopt: A situation analysis and general assessment on Turkish perspective. *Journal of Urban Management*, 9(3), 263-269. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2020.08.005>
- Torres, D., & Ruiz-Tagle, J. (2019). ¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015). *EURE (Santiago)*, 45(136), 5-29. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612019000300005>

- Zouboulakis, M. (2016). Fundamentación de los derechos de propiedad: clásicos y modernos. *Revista de Economía Institucional*, 18(34), 13. <https://doi.org/10.18601/01245996.v18n34.02>
- Zúñiga Espinoza, N. G. (2018). El Catastro e Inmuebles informales en municipios de Sinaloa, México. *Revista Cimexus*, 13(2), 43-58. <https://doi.org/10.33110/cimexus130203>