

# ¿QUÉ TAN ILEGAL ES LA PROPIEDAD INFORMAL? SOBRE LAS PRÁCTICAS LEGALES EN LA PRODUCCIÓN INFORMAL DEL SUELO. RÉPLICA AL PROFESOR ARRIBAS

## TO WHAT EXTENT IS INFORMAL PROPERTY ILLEGAL?: LEGAL PRACTICES IN THE INFORMAL PRODUCTION OF LAND. REPLY TO PROFESSOR ARRIBAS

Gerson Barboza De las Casas\*  
Pontificia Universidad Católica del Perú

*Possession has become a central concept in the discussion on land tenancy and adequate housing. That is why it demands a shift from the traditional Civilian Law understanding of its legal nature. This paper aims to respond to the Theory of the Resizing of Property - TRP, which argues for a constitutional right of possession to incorporate informal property within it.*

*Using a case study methodology, we argue that, on the one hand, the recognition of rights does not lead to an improvement in dwellers living conditions; and, on the other hand, that informal property, far from being outside the Government, is based on legal practices promoted and recognized by it, which consolidate the informal land tenancy generation.*

**KEYWORDS:** *Constitutional property right; informal property; informal land tenancy generation; inadequate housing conditions; housing policies.*

*La posesión ha adquirido un rol central en la discusión sobre la tenencia del suelo y el acceso a una vivienda digna y adecuada, de ahí la necesidad de abordarla desde una perspectiva que vaya más allá del tradicional enfoque del Derecho Civil y la discusión sobre su naturaleza jurídica. El presente trabajo contiene una réplica a la Teoría del Redimensionamiento de la Propiedad - TRP, la cual postula tutelar constitucionalmente la posesión a fin de incorporar dentro de esta a la propiedad informal.*

*A partir de una metodología de estudio de caso, sostenemos que, por un lado, el reconocimiento de derechos no conlleva una mejora en las condiciones de habitabilidad de las personas; y, de otra parte, que la propiedad informal, lejos de estar al margen del Estado, se constituye sobre la base de prácticas legales promovidas y reconocidas por este, y que consolidan la producción informal del suelo.*

**PALABRAS CLAVE:** *Derecho fundamental de propiedad; propiedad informal; producción informal del suelo; inadecuadas condiciones de habitabilidad; políticas de vivienda.*

\* Abogado. Magíster en Derecho Civil por la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP). Profesor de Reales en la Facultad de Derecho de la PUCP. Contacto: gbarboza@pucp.edu.pe

Nota del Editor: El presente artículo fue recibido por el Consejo Ejecutivo de THÉMIS-Revista de Derecho el 8 de mayo de 2024, y aceptado por el mismo el 12 de junio de 2024.

## I. INTRODUCCIÓN

En el número 83 de la revista THĒMIS, el profesor Guillermo Arribas (2023) propone redimensionar el concepto (y tutela) constitucional del derecho de propiedad, incorporando dentro de este al derecho de posesión (en adelante, **Teoría del Redimensionamiento de la Propiedad - TRP**). Con ello se incorporaría a la propiedad informal dentro del ámbito de tutela constitucional. Al respecto, la TRP plantea las siguientes ideas centrales:

- a) Existe una necesidad de incorporar dentro del derecho constitucional de propiedad a la propiedad informal.
- b) El derecho de posesión constituye la base de la propiedad informal.
- c) La propiedad informal es creada o fabricada al margen de la ley por un 'determinado grupo social', escapando a la aplicación de las reglas de propiedad previstas en el Libro de Derechos Reales del Código Civil; por tanto, se debe conciliar propiedad informal con propiedad legal.
- d) Los ocupantes de viviendas informales (sin título de propiedad) no tienen un remedio claro en la norma civil o en otras leyes que se refieran puntualmente a la propiedad informal y, por tanto, simplemente se extinguiría la tenencia de los propietarios informales.
- e) La propiedad informal sobre una vivienda forma parte del patrimonio del titular informal, el cual, en muchos casos, está respaldada en un certificado de posesión.

Al respecto, sostenemos que la tutela constitucional de la posesión a través del derecho constitucional o fundamental del derecho de propiedad agravaría los problemas asociados a la producción informal del suelo. Asimismo, consideramos que **el problema de la vivienda en el Perú está vinculado con las condiciones inadecuadas de habitabilidad, antes que al reconocimiento de derechos u otorgamiento de títulos o certificados**. En esa línea, sostenemos que:

- a) La solución al problema de las inadecuadas condiciones de habitabilidad no está en reconocer una tutela constitucional de la posesión como dimensión de la propiedad.
- b) La informalidad en la tenencia del suelo no debe ser vista como una dicotomía entre lo formal-legal y lo informal-ilegal, sino más bien como un *continuum* de una transición

progresiva y gradual de 'lo menos formal' a 'lo más formal'.

- c) La propiedad informal no es creada o fabricada al margen de la ley, sino que se constituye sobre la base de prácticas legales en las que intervienen abogados, notarios, jueces y autoridades municipales. Por ello, la propiedad informal no es marginal al Estado, sino que existe por y dentro de este.
- d) Los propietarios informales, lejos de operar al margen del Derecho Civil, instrumentalizan distintas instituciones jurídicas con la finalidad de, progresivamente, lograr un mayor grado de formalidad.
- e) El reconocimiento de más derechos que se sustentan en el mero ejercicio fáctico de la posesión conllevaría a acrecentar la producción informal del suelo, agravando el problema de las inadecuadas condiciones de habitabilidad.

Para sustentar nuestra posición, desarrollamos una metodología de **estudio de caso** a través de la revisión de casaciones, en las cuales se evidencia que la tutela judicial de la propiedad informal se sustenta en prácticas legales. Es decir, la propiedad informal no se sustenta en un reconocimiento o validación de un 'determinado grupo social', sino en la actuación conjunta entre los propietarios o poseedores informales y operadores del derecho.

Entre estas prácticas legales identificamos preliminarmente las siguientes: (i) la venta de lotes 'rústicos' o 'semirústicos' sin una planificación o habilitación urbana (Casación 25-2014-Lima, 2015); (ii) la transferencia de 'derechos de posesión' sobre la base de certificados o constancias de posesión (Casación 1930-2017-Lima Norte, 2020; Casación 5052-2017-Tumbes, 2018); (iii) la constitución de asociaciones de vivienda o poseedores o instrumentalización de las comunidades campesinas que 'reconocen' o 'confieren' *títulos o certificados de posesión a sus miembros* (Casación 3469-2018-La Libertad, 2020; Casación 2860-2017-Ayacucho, 2019); (iv) el uso de los protocolos y certificaciones notariales para revestir de formalidad las transferencias de posesiones (Casación 1585-2014-La Libertad, 2015); y (v) la instrumentalización de la acción penal por el delito de usurpación para la obtención de una administración temporal del bien (Casación 2566-2015-Ucayali, 2017; Casación 1284-2018-Ucayali, 2019).

El presente trabajo se divide en tres secciones. En primer lugar, analizamos el concepto de inadecuadas condiciones de habitabilidad como problema

central de la vivienda en el Perú, colocando como centro del análisis a los elementos básicos de la vivienda digna y adecuada.

En segundo lugar, analizamos las dinámicas de producción informal del suelo y cómo esta constituye una causa directa al problema de la vivienda en el Perú. Asimismo, exponemos cómo esta producción es promovida directamente por el Estado, entre otras, a través de políticas de formalización o reconocimiento de derechos.

Finalmente, sobre la base de la metodología de estudio de caso, exploramos tres casos a partir de los cuales exponemos las dinámicas de producción informal del suelo desde los derechos y acciones reales; y cómo, lejos de operar al margen de la ley, las prácticas legales se integran y forman parte de la propiedad informal.

## II. ¿CUÁL ES EL PROBLEMA CON LA VIVIENDA EN EL PERÚ?: SOBRE LAS INADECUADAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

El problema central de la vivienda en el Perú es descrito y analizado en la Política Nacional de Vivien-

da y Urbanismo (en adelante, PNVU) (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento [MVCS], 2021). En esta, se aborda como problema público las **inadecuadas condiciones de habitabilidad de la población**, entendiéndose la **habitabilidad**

[...] como la capacidad de los espacios construidos para satisfacer las necesidades básicas, tanto materiales como inmateriales de los individuos y grupos. De ahí que la habitabilidad permita el libre desarrollo físico, biológico, psicológico, social y cultural de la persona y los colectivos de personas en las ciudades y centros poblados. (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2021, p. 7)

A su vez, la PNVU identifica como causas directas de aquel problema público: (i) el bajo impacto de la planificación urbana-territorial y el limitado control de su cumplimiento; (ii) la producción y ocupación ineficiente e insostenible del suelo; y (iii) el acceso limitado e inequitativo a soluciones habitacionales adecuadas (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2021, p. 9); las cuales, a su vez, presentan las siguientes causas indirectas:

**Cuadro 1: Modelo de problema público en la PNVU**

<b>Inadecuadas condiciones de habitabilidad de la población</b>	1. Bajo impacto de la planificación urbana-territorial y limitado control de su cumplimiento	1a. Escasos y deficientes instrumentos de planificación urbana y territorial a nivel local
		1b. Falta de legitimidad social y autoridad de los instrumentos de planificación urbana y territorial
		1c. Limitadas capacidades de los gobiernos locales para la implementación de los instrumentos de planificación urbana y territorial
	2. Producción y ocupación ineficiente e insostenible del suelo	2a. Metrópolis y Ciudades Mayores con centralidades muy concentradas
		2b. Inequidad en el reparto de cargas y beneficios del uso del suelo
		2c. Consolidación de la dinámica de producción informal del suelo
		2d. Creciente ocupación urbana en zonas de riesgo
		2e. Altos costos para la dotación y operación de servicios de saneamiento, equipamientos y espacios públicos de calidad en zonas no planificadas
	3. Acceso limitado e inequitativo a soluciones habitacionales adecuadas	3a. Limitada oferta de vivienda digna y adecuada para población en condiciones de vulnerabilidad y sectores medios y bajos
		3b. Limitada adecuación de la vivienda «formal» a las características culturales y necesidades productivas de las realidades locales
		3c. Carencia de espacios públicos y equipamientos urbanos de calidad
		3d. Limitada dotación de servicios y equipamientos de calidad para áreas rurales

Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2021, p. 9)

Como se observa, la **consolidación de la dinámica de producción informal del suelo** (en sentido amplio, propiedad informal) constituye una de las causas indirectas (2c) dentro de la causa directa **producción y ocupación ineficiente e insostenible del suelo**. Por tanto, el análisis de la informalidad en la tenencia del suelo debe englobarse

dentro del problema general referido a las condiciones de habitabilidad.

Sobre las condiciones adecuadas de habitabilidad, la Nueva Agenda Urbana identifica al **derecho a una vivienda adecuada** como “[...] elemento integrante del derecho a un nivel de vida

adecuado, sin discriminación, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad [...]” (ONU-Habitat, 2016, p. 5).

De manera general, la Nueva Agenda Urbana incide en la necesidad de que las viviendas deben ser asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas (ONU-Habitat, 2016).

Esto nos permite afirmar que los problemas de la vivienda no solo deben ser visto como una necesidad de formalización o reconocimiento de derechos, sino de dotar de contenido a estos. Si bien la seguridad jurídica que confiere un título que reconoce el derecho sobre el suelo constituye un componente relevante, aquella debe ir de la mano de condiciones mínimas de habitabilidad.

Esta dimensión de la vivienda digna y adecuada ha sido adoptada por Tribunal Constitucional —a partir de la Observación General 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR) de la Naciones Unidas— en las sentencias recaídas en los expedientes 0007-2012-PI-TC y 00018-2015-PI-TC, **siendo este el ámbito de tutela del derecho fundamental de la vivienda, antes que el reconocimiento constitucional de la posesión.**

De otro lado, la Nueva Agenda Urbana —acorde a la causa “1. Bajo impacto de la planificación urbana-territorial y limitado control de su cumplimiento” de la PNJU (2021)— establece que la provisión de vivienda es un componente crucial de planificación urbana y hace hincapié en los planes de vivienda bien ubicados y distribuidos, a fin de evitar el levantamiento de núcleos de vivienda periféricos y aislados, desvinculados de los sistemas urbanos (ONU-Habitat, 2020, p. 67).

Sobre esta base, a nivel de las políticas de mejora de vivienda y barrios marginales, la Nueva Agenda Urbana propone los siguientes **principios** (ONU-Habitat, 2020, p. 68):

- **Vivienda adecuada:** la vivienda adecuada no es solo la raíz, es el catalizador para acceder a otros derechos y no debería dejar a nadie atrás.
- **Vivienda al centro:** poner la vivienda al centro promueve un enfoque de urbanización coordinado.

- **Influencia de la comunidad:** el proceso de planificación en torno a la política de vivienda debe desplegar métodos efectivos a través de los cuales las comunidades pueden influir en las decisiones sobre vivienda y temas relacionados.

En atención a dichos principios, la Nueva Agenda Urbana establece las siguientes **acciones** (ONU-Habitat, 2020, p. 68):

- **Tipologías múltiples y programas:** fomentar el desarrollo de múltiples tipos de vivienda para las diversas necesidades de los habitantes de una ciudad, a través de programas de vivienda a la medida, mecanismos de financiamiento o incentivos de zonificación.
- **Modelos progresivos:** más allá de la vivienda en masa, el desarrollo de vivienda progresiva permite proporcionar acceso a tierra con servicios y una unidad mínima, permitiendo a los residentes construir y expandir por su cuenta, de acuerdo con los estándares establecidos.
- **Renta:** incrementar la disponibilidad de vivienda en renta.
- **Subsidios:** desarrollar una buena mezcla oferta/demanda de subsidios
- **Mercado hipotecario:** arreglar el mercado hipotecario, atendiendo a los ingresos más bajos y a desarrollar mercados de financiamiento para vivienda primaria y secundaria.
- **Densidad y transporte:** para reducir el costo de adquisición de la tierra, se debe desarrollar modelos de vivienda densos y de diferentes precios, cercanos al transporte.

Al respecto, como puede apreciarse, la implementación de políticas de mejora de vivienda y barrios marginales no incide en la necesidad de formalización o reconocimiento de derechos, sino más bien en la necesidad de diversificar la tipología de viviendas, provistas de servicios, y el incremento de la oferta de vivienda a través de estrategias regulatorias (zonificación, subsidios, mercado hipotecario, densificación, etc.).

Acorde con ello, la PNJU establece los siguientes objetivos prioritarios, en atención a las causas directas previamente descritas, a fin de atender el problema de las inadecuadas condiciones de habitabilidad de la población:

Cuadro 2: Correlación entre las causas directas y objetivos prioritarios en la PNVU

Causas directas	Objetivos prioritarios
Bajo impacto en la planificación urbana-territorial y limitado control de su cumplimiento	Garantizar el crecimiento y desarrollo sostenible de las ciudades y centros poblados del país a través de la planificación urbana y territorial
Producción y ocupación ineficiente e insostenible del suelo	Garantizar la sostenibilidad de las dinámicas de ocupación del suelo de las ciudades y centros poblados del país
Acceso limitado e inequitativo a soluciones habitacionales adecuadas	Incrementar el acceso a una vivienda adecuada en las ciudades y centros poblados del país priorizando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social
	Mejorar las condiciones de habitabilidad externa en las ciudades y centros poblados del país

Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2021, p. 34)

Con este breve recorrido buscamos resaltar tres puntos sobre la discusión en torno a la vivienda: (i) el eje del problema se encuentra en cómo mejorar las condiciones de habitabilidad; (ii) la habitabilidad debe ser enfocada desde una perspectiva interna y externa<sup>1</sup>; y (iii) los operadores e instituciones jurídicas deben estar encaminadas al logro de los objetivos prioritarios anteriormente descritos.

El enfoque antes descrito, que sitúa a las **inadecuadas condiciones de habitabilidad de la población** como el centro del problema público a abordar, resulta fundamental no solo para el diseño de políticas legislativas, sino también para la aplicación del derecho, puesto que permite apreciar **la incidencia de las prácticas legales en la producción informal del suelo o propiedad informal**.

### III. LA DINÁMICA DE PRODUCCIÓN INFORMAL DEL SUELO: CUANDO EL ESTADO PROMUEVE LA PROPIEDAD INFORMAL

La **producción y ocupación ineficiente e insostenible del suelo** es una de las causas directas que produce las inadecuadas condiciones de habitabilidad en nuestro país. Conforme a la PNVU, esta refiere a:

[...] la distribución inequitativa de beneficios (acceso a equipamiento, servicios, infraestructura, entre otros y el aumento del valor del suelo que se genera de este), cargas (sobrecostos para la población que se desprenden de la falta de acceso a equipamiento, servicios, infraestructura, entre otros) y la insostenibilidad (social, ambiental, económica)

de la ocupación del suelo, comprobable en la expansión informal y las áreas de riesgos, en la mayoría de las ciudades del territorio peruano. (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2021, p. 14)

Dentro de esta causa directa, se identifica el fenómeno de la **consolidación de la dinámica de producción informal del suelo** (causa indirecta 2c). Esta producción informal del suelo se consolida progresiva y constantemente a través de estrategias de respuestas (reactivas) en los tres niveles de gobierno para la atención de servicios públicos básicos derivada de la propia ocupación informal (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2021, p. 16).

Es decir, dichas estrategias resultan un incentivo para los promotores inmobiliarios informales (Espinoza y Fort, 2020a) que promueven una ocupación informal, puesto que tienen la certeza de que, a mediano o largo plazo, obtendrán una formalización de la propiedad y acceso a servicios y equipamiento urbano; puesto que “[...] el Estado se ve en la obligación de realizar esfuerzos para remediar estas carencias, entre los cuales resaltan **los programas de formalización de la propiedad informal**” (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2021, p. 17) [el énfasis es nuestro].

En esa línea, lejos de ser una solución eficiente, los programas de formalización de la propiedad informal generan un mayor incentivo para la producción informal del suelo (Barboza, 2023b, p. 249; 2023a, pp. 196-197). En efecto, los ocupantes informales son incitados a cometer esta

<sup>1</sup> Landázuri y Mercado afirman que:

En este caso se habla de la habitabilidad interna, que se refiere a la habitabilidad en el interior de la casa, porque también puede hablarse de la habitabilidad externa, la cual se refiere al siguiente nivel sistémico que es la relación de la estructura institucional con su entorno urbano inmediato, es decir, la conexión entre la vivienda y el vecindario donde se ubica, e incluye porches, cocheras, fachadas, patios, banquetas, edificios, el barrio, etc. (2004, p. 90)

ocupación ilegal por parte de los traficantes de tierras y el Estado (Borasino, 2019; Calderón, 2019; Calderón et al., 2015; Shanee y Shanee, 2016; Skrabut, 2021), bajo la promesa de convertirse en legítimos propietarios de una vivienda con acceso a servicios básicos (Espinoza y Fort, 2020b; Lambert, 2021).

A su vez, los promotores inmobiliarios informales son incentivados por una mayor rentabilidad, derivada del incremento progresivo del valor de los predios invadidos (Calderón, 2011; Hawley et al., 2018; MVCS, 2021; Payne et al., 2009). Siguiendo esta secuencia, la producción informal del suelo parte de un escenario de ilegalidad hacia una progresiva formalización acorde a los valores que tutela y los derechos que protege el ordenamiento jurídico, pero generando un 'círculo de informalidad' que, a su vez, genera nueva informalidad (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2021, p. 16).

Las políticas de formalización no se enfocan en el desarrollo urbano sostenible de la planificación urbanística ni de las proyecciones de crecimiento de las ciudades o núcleos de población, lo que sería un modelo de desarrollo urbano o rural sostenible. Aquellas políticas priorizan la titulación en barriadas y barrios marginales con población asentada en zonas de riesgo o intangibles, de acuerdo con las normas de protección medioambiental. A pesar de ello, como se ha destacado, se optó por una titulación poco clara, inmediata y sin visión de desarrollo sostenible (Calderón, 2016, pp. 225-257; Fernández-Maldonado, 2015).

Las políticas de titulación o reconocimiento de derechos parten de un modelo de tenencia de la tierra en que se asociaba directamente la propiedad informal con la necesidad de solventar la necesidad de una vivienda. Sin embargo, hoy la producción informal del suelo opera bajo una lógica de 'acumulación' de mercado (Ñiquen Castro-Pozo, 2017, p. 458).

En el contexto antes descrito, cabe preguntarse qué rol juegan las prácticas legales vinculadas a los procesos judiciales sobre acciones reales y tutela de derechos reales. Al respecto, consideramos que la consolidación de la producción informal del suelo también es promovida (por el

Estado) a través de prácticas legales de la administración de justicia, ello en los litigios sobre predios ocupados informalmente o en condiciones inadecuadas de habitabilidad.

En el siguiente apartado, realizamos una identificación de las prácticas legales dentro de los procesos sobre tutela de bienes, derechos y acciones reales en los que subyace una producción informal del suelo en los términos previamente descritos. Con ello, buscamos evidenciar que la propiedad informal no es creada o fabricada al margen de la ley, sino que se constituye sobre la base de prácticas legales en las que intervienen abogados, notarios, jueces y autoridades municipales.

Asimismo, a partir ello sostenemos que los propietarios informales, lejos de operar al margen del Derecho Civil, instrumentalizan distintas instituciones jurídicas con la finalidad de progresivamente lograr un mayor grado de formalidad. Por tanto, el propietario informal se sirve de los mecanismos de tutela de los derechos reales (mejor derecho de posesión y de propiedad, reivindicación y prescripción adquisitiva) para consolidar la producción informal del suelo.

#### IV. ¿QUÉ TAN ILEGAL ES LA PROPIEDAD INFORMAL?: DE LAS PRÁCTICAS LEGALES ASOCIADAS A LA PRODUCCIÓN INFORMAL DEL SUELO

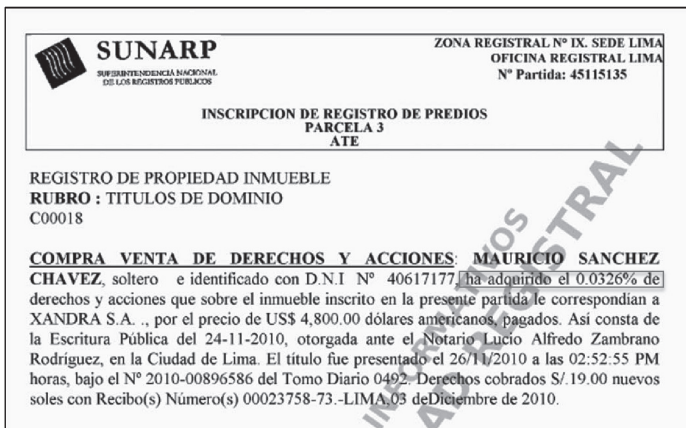
##### A. Disociando el título de propiedad de la informalidad

El caso *Mauricio Sánchez c. Abdón Poma*<sup>2</sup> (caso 1) refiere a un proceso de reivindicación interpuesto por Mauricio Sánchez Chávez (demandante) contra Abdón Poma Vara (demandado), en el cual solicita la entrega del predio ubicado en el sub lote Fundo Quebrada Roncadora Grande, avenida Principal, manzana 'E', lote número 7 en Santa Clara, distrito de Ate Vitarte, provincia y departamento de Lima, con un área de 125.42 m<sup>2</sup>.

Al respecto, el demandante manifiesta que adquirió el bien *sublitis* por escritura pública denominada "Compraventa de Derechos y Acciones de Terreno Rústico", suscrita por su anterior propietaria Xandra S.A., e inscrita en el Asiento C00018 de la Partida Registral 45115135 del Registro de Predios de Lima, conforme se muestra a continuación:

<sup>2</sup> Casación 25-2014-Lima, publicada el 30 de junio de 2015.

Imagen 1: Asiento C00018 de la Partida Registral 45115135

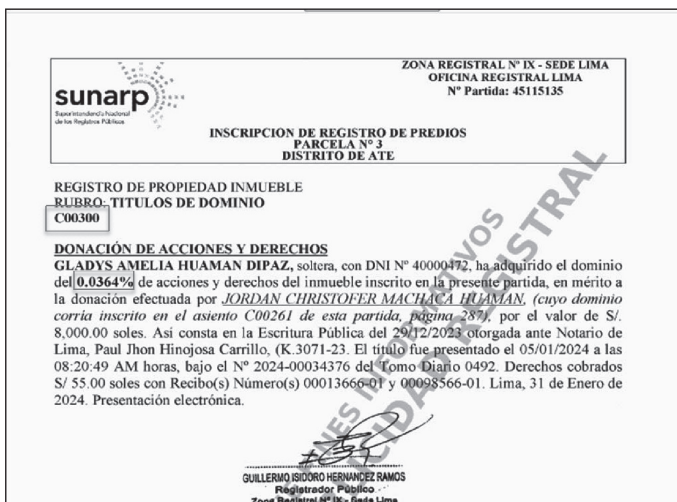


Fuente: Servicio gratuito 'Conoce Aquí'<sup>3</sup> de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp).

Como puede observarse, si bien el demandante ostenta un título de propiedad (válido y eficaz), además de referirse a un lote en específico dentro de su demanda (manzana 'E', lote número 7), se tiene que no existe una correlación entre el derecho de propiedad registrado (una alícuota del predio 'matriz') y el bien sobre el cual se ejerce efectivamente el dominio.

En efecto, de la revisión de la partida registral del predio 'matriz', se tiene que las unidades correspondientes a los distintos lotes no fueron aún independizadas. Ello implica una fragmentación de la titularidad (es decir, una propiedad formal), pero que no se refleja en una independización de los lotes terrenos aptos para su edificación, generándose un asiento registral de venta de alícuotas 'representativas' de cada lote y llegándose a tener partidas con cientos de asientos, como se advierte a continuación:

Imagen 2: Asiento C00300 de la Partida Registral 45115135



Fuente: Servicio gratuito Conoce Aquí de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp).

Es decir, contrario al proceso regular de habilitación urbana de predios para la venta de lotes con fines urbanos, se tiene que primero se realiza la disposición de lotes mediante transferencia de alícuotas en copropiedad, ello sin que posteriormente, dentro de la propia partida registral, se advierta una habilitación urbana o una independización de

los lotes adquiridos para la posterior tramitación respectiva de las licencias de edificación.

Situación que, a su vez, genera los problemas de condiciones de habitabilidad asociados a la producción informal del suelo (acceso limitado o inexistente a equipamientos urbanos, servicios bá-

<sup>3</sup> El servicio puede ser consultado en el siguiente enlace: <https://conoce-aqui.sunarp.gob.pe/conoce-aqui/inicio>

sicos, infraestructura, entre otros) antes descritos (Calderón, 2016; MVCS, 2021; ONU-Habitat, 2016). Asimismo, genera las acciones 'reactivas' por parte del Estado (Espinoza y Fort, 2018, 2020b).

Como ejemplo de esto último, tenemos el reciente artículo 7 del Decreto Legislativo 1595, Decreto Legislativo de Regularización del Derecho de Propiedad, de las Características Físicas de los Predios Urbanos, de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones<sup>4</sup>, cuyo tenor es el siguiente:

**Artículo 7.- Regularización excepcional de acciones y derechos sobre predios determinados**

**7.1 El/la propietario/a de un lote adquirido bajo la denominación de acciones y derechos de un predio matriz, puede regularizar su titularidad registral** siempre que su adquisición conste en escritura pública de fecha anterior a la aprobación de la habilitación urbana y/o subdivisión de lotes del predio matriz, **conforme al Plan de Desarrollo Urbano u otro Instrumento de Planificación Urbana**. La escritura pública materia de regularización debe indicar la ubicación, área, linderos, medidas perimétricas y/o tener plano inserto del lote por sanear que permita determinar que las acciones y derechos cuya titulación se pretende regularizar corresponden a un lote o porción de libre disponibilidad en el predio matriz. Para tales efectos, el/la propietario/a acredita ante el/ la Notario/a, la posesión exclusiva y como propietario/a, así como la vinculación con el titular registral respecto del predio, conforme al procedimiento que se establezca en el reglamento, constituyendo el instrumento notarial de regularización, título suficiente para la inscripción individualizada de su derecho que sustente la cancelación del asiento de adquisición de acciones y derechos en la partida matriz.

**7.2 En los casos de títulos adquisitivos de acciones y derechos de un predio matriz, que determinen la correspondencia a lotes, sublotos u otras áreas identificables, respecto a las cuales el solicitante pueda acreditar la posesión exclusiva, continua, pacífica y pública, en el plazo de diez años, no será de aplicación la prohibición**

**prevista en el artículo 985 del Código Civil (2023)** [el énfasis es nuestro].

Es decir, ante los casos descritos en el caso 1 se habilitaría un proceso de regularización de la adquisición realizada, bajo un esquema de 'loteo pirata'<sup>5</sup> (Borbón, 2023; Clichevsky, 2003; Massidda, 2018), consolidando, una vez más, la producción informal del suelo sustentada en una constatación notarial de la posesión y fuera del proceso de planificación urbana. Además, en el caso de la Metrópoli Nacional, al momento de la redacción del presente trabajo, no se cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano aprobado para Lima Este.

Sobre la base de los hechos antes descritos se demuestra que la titularización de un derecho de propiedad no garantiza las condiciones adecuadas de habitabilidad (interna y externa); en otras palabras, no por contar con un título de (co)propiedad debidamente inscrita se asegura la vivienda digna y adecuada (Torres y Ruiz-Tagle, 2019). Asimismo, se observa el rol del propio Estado para consolidar la producción informal del suelo.

**B. Reconocimiento y tutela contractual en los 'loteos piratas'**

El 'loteo pirata' se aprecia en **Rosa Villoslada c. Inversment EIRL**<sup>6</sup> (caso 2), donde Rosa Villoslada de Pinedo (demandante) interpone demanda de **excepción de incumplimiento** del contrato de compraventa, celebrado el 2 de septiembre de 2004, a través del cual adquirió el lote de terreno rústico ubicado en la manzana 'A', lote 17 del **predio rústico Las Palmas**, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima. En consecuencia, solicita que la autoridad judicial declare la suspensión de la obligación de pago de las cuotas, reteniéndose el saldo del precio adeudado por incumplimiento contractual de la demandada, según carta notarial cursada el 24 de octubre de 2006.

El Juzgado Especializado en Civil de Lima Este, perteneciente a la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia del 5 de noviembre de 2012, declaró **fundada** la suspensión de pagos correspondientes al saldo del precio por parte de la acto-

<sup>4</sup> Publicado en el diario oficial 'El Peruano' el 17 de diciembre de 2023.

<sup>5</sup> Se menciona que:

En los loteos 'piratas' la convocatoria es hecha individualmente por el urbanizador hacia los futuros ocupantes del terreno; la negociación incluye un documento, 'la promesa de compraventa' y de un futuro legalizado, además del apoyo de 'políticos' locales, quienes, comprometidos con la urbanización, intermedian frente a las autoridades para evitar cualquier desalojo. Los mecanismos que utilizan los loteadores podrían caracterizarse como típicamente empresariales. Un barrio pirata es organizado generalmente por un empresario particular, quien posee un terreno (casi siempre en la periferia de la ciudad y de baja calidad ambiental) y lo divide en lotes que luego vende, sin cumplir con la obligación de realizar las obras de infraestructura o presentar a las autoridades los planos correspondientes para su aprobación. (Clichevsky, 2003, p. 24)

<sup>6</sup> Casación 25009-2018-Lima Este, publicada el 31 de agosto de 2021.



ra, ello hasta que la emplazada (Inversment EIRL) cumpla con la obligación de obtener la documentación de cambio de uso y habilitación urbana del terreno matriz, **a fin de que la demandante pueda gestionar la obtención de los servicios de agua, desagüe y luz.**

Dentro de los motivos que llevaron a la Corte Suprema, vía casatoria, a confirmar la sentencia de primera instancia —y casando la sentencia de vista— se encuentra que, en el tríptico de venta del proyecto ‘Las Brisas de las Palmas’, se apreciaban frases como: ‘te ofrecemos terrenos listos para construir’, ‘promueve y vende Inversment EIRL’, ‘para vivienda y comercio 120 a 200 m<sup>2</sup>’. Así, se evidencia que, si bien el terreno constaba como rústico dentro del contrato, a partir de los medios probatorios ofrecidos por la demandante, se parecía que dichos terrenos se ofrecían con fines de vivienda o comercio.

Como se aprecia, el contrato celebrado entre Rosa Villoslada e Inversment EIRL presenta un esquema de ‘loteo pirata’ (Clichevsky, 2003; Massidda, 2018). Por ello, se anota con acierto que “el «urbanizador pirata» se convierte en el agente capitalista del mercado informal de la tierra, que captura los aumentos de precios, delimita lotes y hasta maneja la organización de residentes para lograr el abastecimiento de servicios del Estado” (Torres y Ruiz-Tagle, 2019).

Sin embargo, frente al ‘loteo pirata’, la respuesta jurídica, tanto desde las instituciones del Derecho Civil como de los tribunales civiles, es autoritativa, ello en el sentido de que se asume un contrato totalmente válido y plenamente eficaz desde el punto de la transferencia del derecho de propiedad, conforme a las reglas del artículo 949 del Código Civil, pese a que se trata de un bien que —en principio— **aún no existe.**

Pese a no existir aún un predio habilitado e independizado ‘listo para construir’, se produce el efecto traslativo del dominio propio del contrato de compraventa, siendo reconocido y dotado de plena validez y eficacia por la judicatura, tanto es así que se otorgan los remedios contractuales como la excepción de incumplimiento (artículo 1426 del Código Civil).

De este modo, el efecto del título de propiedad de incremento de valor del lote de terreno, sumado al reconocimiento legal de la venta de un predio rústico ‘como urbano’ por parte de la judicatura, hace que este tipo de práctica (‘loteo pirata’) se vea in-

centivada por el propio derecho. Por ello, se afirma que, las políticas de titulación o reconocimiento de derecho, lejos de desincentivar la propiedad informal, las recrea (Calderón, 2011).

### C. El proceso de ‘mejor derecho de posesión’ como expresión de la progresividad de la informalidad

No obstante, las políticas de titulación no solo deben ser vistas como un otorgamiento de título de propiedad, sino también como toda forma de reconocimiento de derechos que no vaya acompañada de las mejoras de condiciones de habitabilidad y que, consecuentemente, solo generen un valor especulativo en el incremento del valor del suelo, consolidando la producción informal del suelo bajo una lógica de ‘acumulación’ (Ñiquen Castro-Pozo, 2017).

Bajo esta lógica, el proceso de ‘mejor derecho de posesión’ se convierte en un elemento formalizador que reconoce un derecho mínimo de posesión oponible frente a otro poseedor (‘menos formal’), quien reclama también tener un derecho a poseer, convirtiéndose en un mecanismo que favorece la producción informal del suelo.

En este tipo de procesos observamos que, para el sustento de la acción de ‘mejor derecho de posesión’, los poseedores recurren a documentos municipales, notariales y judiciales que permitan garantizar, en una mínima medida, que se cuenta con un derecho a poseer con mayor legitimidad a otro.

Así, observamos que en **Amancio Alfaro c. Víctor Díaz<sup>7</sup> (caso 3)**, Amancio Alfaro Rodríguez (demandante) al sustentar su ‘mejor derecho de posesión’ del predio rústico ubicado en la manzana ‘Q-10’, lotes 2, 3, 4, 5 y 6 del Asentamiento Humano Virgen del Socorro, distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, departamento de Lima, se manifiesta que adquirió la posesión un terreno de 2000 m<sup>2</sup>, lo que evidenciaría una lógica de ‘acumulación’ (Ñiquen Castro-Pozo, 2017) dentro de una dinámica de ‘loteo pirata’ (Torres y Ruiz-Tagle, 2019).

Asimismo, se tiene que, para fundar su ‘mejor derecho de posesión’, se ofrece como medio probatorio: (i) un contrato privado de transferencia de posesión con firmas legalizadas (ante notario público); y (ii) un Título Único de Propiedad Comunal expedido por la Comunidad Campesina de Huanchaco. Situación similar que se advierte en distintos procesos de ‘mejor derecho de posesión’, conforme al siguiente detalle:

<sup>7</sup> Casación 1585-2014/La Libertad, publicada el 30 de junio de 2016.

Cuadro 3: Medios probatorios ofrecidos en los procesos de ‘mejor derecho de posesión’

Casaciones	Descripción del predio materia de litis	Medios probatorios ofrecidos
<b>Casación 3469-2018-La Libertad</b>	Dos (2) lotes de terreno, el primero de 858 m <sup>2</sup> y el segundo de 650 m <sup>2</sup> , ubicados en el sector ‘El Silencio’, distrito de Huanchaco.	<p><b>Demandante</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Títulos Únicos de Propiedad Comunal 531 y 539.</li> <li>- Acuerdo de no agresión y no construir entre la demandante y el demandado.</li> </ul> <p><b>Demandado</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Título Único de Propiedad Comunal 186 otorgado por la Comunidad Campesina de Huanchaco.</li> <li>- Informe emitido por la asesoría legal de la comunidad campesina.</li> </ul>
<b>Casación 5052-2017-Tumbes</b>	Manzana 7, lotes 11 y 12 del Centro Poblado San Martín-Loma de Viento, distrito de Corrales, provincia y departamento de Tumbes, con un área de 300 m <sup>2</sup> .	<p><b>Demandante</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adjudicación por parte de la Municipalidad Distrital de Corrales por la suma de S/. 600, sustentada en el Informe 436-2008/MDC-SGIDU del 12 de setiembre de 2008, en el que se indica que el terreno fue cancelado el 20 de febrero de 1987.</li> <li>- Certificado de posesión otorgado por la Municipalidad Distrital de Corrales el 29 de setiembre de 1987.</li> <li>- Pago de Autovalúo desde el 2005 al 2008.</li> </ul> <p><b>Demandado</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inspección realizada por la empresa de Aguas de Tumbes S.A.</li> <li>- Constancias de domicilio emitidos por la Gobernadora del Distrito de Corrales y el Juez de Paz de Única Nominación de dicho distrito.</li> </ul>
<b>Casación 3551-2015-Lima Sur</b>	Lote 10, manzana ‘C-16’, Sector ‘C’ del Centro Poblado ‘Los Huertos de Manchay’, distrito de Pachacámac, provincia y departamento de Lima, con un área total de 500 m <sup>2</sup> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los demandantes alegan que son fundadores del Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay y que desde 1986 tomaron posesión del lugar, adjudicándosele los lotes sobre los cuales reclaman la posesión.</li> <li>- Servicio de energía eléctrica con número de suministro 1144157 de la empresa Luz del Sur, con medidor 05137336.</li> </ul>
<b>Casación 2566-2015-Ucayali</b>	Manzana ‘12-A’, Lote 1, ubicado en el distrito de Yarinacocha, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, con un área total de 400 m <sup>2</sup> .	<p><b>Demandante</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrato privado de compraventa de posesión y mejoras del 6 de junio de 1999.</li> </ul> <p><b>Demandado</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Declaración de abandono en contra de la demandante realizada por la Municipalidad del Centro Poblado de San José de Yarinacocha.</li> <li>- Constancia de posesión otorgada por la referida municipalidad, la cual fue posteriormente declarada nula por Resolución de Alcaldía 007-2010 del 17 de mayo de 2010.</li> </ul>
<b>Casación 2860-2017-Ayacucho</b>	Manzana ‘H-2’, lote 7 de la Asociación Pro-Vivienda San José II Etapa, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adjudicación realizada por la Asociación el 19 de setiembre de 2002.</li> <li>- Certificado de posesión expedido por la Asociación Pro Vivienda San José II etapa.</li> </ul>
<b>Casación 1930-2017-Lima Norte</b>	Manzana ‘O1’, Lote 10 de la Asociación de Pequeños Avicultores El Dorado, Zapallal Alto, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, con un área total de 3525 m <sup>2</sup> .	<p><b>Demandante</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrato privado de transferencia de posesión y mejoras del 20 de agosto de 1997.</li> <li>- Constancia de Posesión 319-2011-SGCP-U-GDU/MPP otorgado por la Municipalidad de Puente Piedra.</li> </ul> <p><b>Demandado</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Certificado de posesión otorgado por la Asociación de Propietarios de El Dorado, posteriormente anulado.</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia a partir de las Casaciones 3469-2018-La Libertad; 5052-2017-Tumbes; 3551-2015-Lima Sur; 2566-2015-Ucayali; 2860-2017-Ayacucho; 1930-2017-Lima Norte.

En los procesos descritos anteriormente, se puede observar patrones que permiten caracterizar las dinámicas de la propiedad informal. Al respecto, consideramos necesario llamar la atención de que, salvo la Casación 3551-2015-Lima Sur, los casos expuestos se tratan de adquisiciones derivadas de la posesión, es decir, no se trata del paradigmático ejemplo de las olas migratorias hacia la capital (Arribas, 2023), sino de un intercambio mercantil en el que se advierte una fuerte pugna al interior de las asociaciones o comunidades

(Calderón, 2016; Clichevsky, 2003; Ñiquen Castro-Pozo, 2017; Torres y Ruiz-Tagle, 2019), sobre todo en los casos que advierten la adquisición de varios lotes o con una extensión mayor a 1000 m<sup>2</sup>, los cuales difícilmente se pueden asociar a la necesidad de una vivienda.

En relación con esto último, se tiene el rol que juegan las instituciones jurídicas propias del Derecho Civil a través de la celebración de contratos de adjudicación, transferencias de posesión o actos

de declaración como los certificados de posesión y 'títulos de propiedad', ya sean realizados por las asociaciones o comunidades campesinas. Todo ello configuraría una **primera fase** de la producción informal del suelo.

De otra parte, se advierte el rol que juegan los jueces de paz y las autoridades municipales para una **segunda fase** de reconocimiento de derechos posesorios o la obtención de servicios básicos como electricidad y, en el caso de las municipalidades, el pago de los avalúos municipales. Ambos son fundamentales para el posterior reconocimiento de derechos vía prescripción adquisitiva de dominio (Lambert, 2021).

Por último, tenemos una **tercera fase** de reconocimiento de derechos posesorios a través de la obtención de decisiones judiciales favorables en los procesos de 'mejor derecho de posesión', en la cual se genera un derecho posesorio 'oponible' que va más allá de un mero acto comunicativo que origina la propiedad (Rose, 1985), siendo un efectivo reconocimiento jurídico que **legaliza** la propiedad informal (Lambert, 2021).

## V. CONCLUSIONES

- La cuestión sobre la vivienda en el Perú está representada por el problema de las inadecuadas condiciones de habitabilidad de la población. Asimismo, la habitabilidad comprende tanto un aspecto externo como interno que deben ser abordados de manera conjunta para una solución eficaz. Por tanto, los operadores e instituciones jurídicas deben estar encaminadas al logro de la mejora de las condiciones habitabilidad.
- La producción y ocupación ineficiente e insostenible del suelo refieren a una distribución inequitativa de beneficios, cargas y la insostenibilidad de la ocupación del suelo, comprobable en la expansión informal y las áreas de riesgos en la mayoría de las ciudades del territorio peruano. Esta producción informal del suelo, se consolida progresiva y constantemente a través de estrategias de respuestas reactivas del Estado.
- Las estrategias de formalización de la propiedad informal del Estado resultan un incentivo para los promotores inmobiliarios informales que promueven una ocupación informal, puesto que tienen la certeza de que, a mediano o largo plazo, obtendrán una formalización de la propiedad y acceso a servicios y equipamiento urbano. Este fenómeno es denominado por la literatura

especializada como 'loteos piratas', el cual es reflejado en el caso 1.

- Las políticas de titulación o reconocimiento de derechos parten de un modelo de tenencia de la tierra en el que se asociaba directamente la propiedad informal con la necesidad de solventar la necesidad de una vivienda. Sin embargo, hoy la producción informal del suelo opera bajo una lógica de 'acumulación', la cual se evidencia en las dinámicas de transferencia de posesiones.
- Los propietarios informales, lejos de operar al margen del Derecho Civil, instrumentalizan distintas instituciones jurídicas con la finalidad de progresivamente lograr un mayor grado de formalidad. Por tanto, el propietario informal se sirve de los mecanismos de tutela de los derechos reales (mejor derecho de posesión y de propiedad, reivindicación y prescripción adquisitiva) para consolidar la producción informal del suelo.
- Conforme se muestra en el caso 2, frente al 'loteo pirata' la respuesta jurídica, tanto desde las instituciones del Derecho Civil como de los tribunales civiles, es permisiva, esto en el sentido de que se asume un contrato totalmente válido y plenamente eficaz desde el punto de la transferencia del derecho de propiedad, conforme a las reglas del artículo 949 del Código Civil, pese a que se trata de un bien que propiamente aún no existe.
- Al ser el efecto del título de propiedad de incremento de valor del lote de terreno, sumado al reconocimiento legal de la venta de un predio rústico 'como urbano' por parte de la judicatura, este tipo de práctica ('loteo pirata') se ve incentivada por el propio derecho. Por ello, se afirma que, las políticas de titulación o reconocimiento de derecho, lejos de desincentivar la propiedad informal, las recrea.
- En los procesos descritos a partir del caso 3, se puede observar patrones que permiten caracterizar las dinámicas de la propiedad informal. En esa línea, lejos de reflejar una correlación formal-legal o informal-ilegal, los casos analizados permiten reflejar una progresividad hacia la formalización, en el cual se evidencian prácticas legales que consolidan la producción informal del suelo. 🏠

## REFERENCIAS

- Arribas Irazola, G. (2023). Redimensionando la propiedad en el Perú. *THĒMIS Revista de Derecho*,

- 83, 49-61. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.003>
- Barboza De las Casas, G. (2023a). Can community land trust models work in Peru? Researching community-based land tenure models for affordable housing. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 15(3), 194-211. <https://doi.org/10.1108/JPPLE-07-2023-0035>
- (2023b). El fideicomiso comunitario de tierras como instrumento útil para la generación de vivienda asequible en Perú: retos, potenciales objeciones y oportunidades. *THĒMIS Revista de Derecho*, 83, 247-267. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.014>
- Borasino, G. (2019). *Governance and the effectiveness of housing policies in Lima* (working paper 198).
- Borbón, W. L. (2023). Urban Informality in the Surrounding Municipalities of Bogotá Measured from the Index of Informality. *Territorios*, 49, 1-19. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12442>
- Calderón Cockburn, J. (2011). Titulación de la propiedad y mercado de tierras. *EURE*, 37(117), 47-77.
- Calderón Cockburn, J. (2016). *La Ciudad Ilegal. Lima en el Siglo XX*. Punto Cardinal Editores.
- 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>
- Calderón, J., Quispe, J., Lucci, P., y Lenhardt, A. (2015). *On The Path to Progress: Improving living conditions in Peru's slum settlements*. Overseas Development Institute.
- Clichevsky, Nora. (2003). Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina. *Naciones Unidas (CEPAL)*, 75.
- Espinoza, Á., y Fort, R. (2018). *Planificar la informalidad: herramientas para el desarrollo de mercados de "urbanizaciones informales planificadas"*. GRADE.
- (2020a). *Hacia una nueva política de Vivienda en el Perú: Problemas y posibilidades*. GRADE.
- (2020b). *Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú*. GRADE.
- Fernández-Maldonado, A. (2015). Las barriadas de Lima como estímulo a la reflexión urbana sobre la vivienda. Revisitando a Turner y de Soto. *WASI*, 2(3), 7-24.
- Hawley, Z., Miranda, J. J., y Sawyer, W. C. (2018). Land values, property rights, and home ownership: Implications for property taxation in Peru. *Regional Science and Urban Economics*, 69, 38-47. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2017.12.007>
- Lambert, R. (2021). Land Trafficking and the Fertile Spaces of Legality. *International Journal of Urban and Regional Research*, 45(1), 21-38. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12975>
- Landázuri, A., y Mercado, S. (2004). Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda. *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, 5(1 y 2), 89-113.
- Massidda, A. (2018). Cómo nombrar a la informalidad urbana: una revisión de las definiciones en uso, sus implicaciones analíticas y su alcance. *QUID* 16, 10, 1-11.
- Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. (2021). *Política Nacional de Vivienda y Urbanismo*.
- Ñiquen Castro-Pozo, J. (2017). De la necesidad a la acumulación: estrategias residenciales de las familias fundadoras en la periferia de Lima. *Bulletin de l'Institut Français d'études Andines*, 46 (3), 453-469. <https://doi.org/10.4000/bifea.8731>
- ONU-Habitat. (2016). *Nueva Agenda Urbana*.
- ONU-Habitat. (2020). *La Nueva Agenda Urbana Ilustrada*. ONU-Habitat.
- Payne, G., Durand-Lasserve, A., y Rakodi, C. (2009). The limits of land titling and home ownership. *Environment and Urbanization*, 21(2), 443-462. <https://doi.org/10.1177/0956247809344364>
- Rose, C. (1985). Possession as the Origin of Property. *The University of Chicago Law Review*, 52, 73-88.
- Shanee, N., y Shanee, S. (2016). Land Trafficking, Migration, and Conservation in the "No-Man's Land" of Northeastern Peru. *Tropical Conservation Science*, 9(4). <https://doi.org/10.1177/1940082916682957>

Skrabut, K. (2021). Use, Exchange, and Speculation: The Politics of Inhabitation and the Right to the City in Urban Peru. *City and Society*, 33(1), 118-146. <https://doi.org/10.1111/ciso.12392>

Torres, D., y 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*, 45, 5-29.

#### LEGISLACIÓN, JURISPRUDENCIA Y OTROS DOCUMENTOS LEGALES

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 30 de junio de 2015, Casación 25-2014-Lima (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 4 de marzo de 2020, Casación 1930-2017-Lima Norte (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 1 de junio de 2020, Casación 5052-2017-Tumbes (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 13 de agosto de 2020, Casación 3469-2018-La Libertad (Perú)

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 4 de marzo de 2019, Casación 2860-2017-Ayacucho (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 25 de agosto de 2015, Casación 1585-2014-La Libertad (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 25 de enero de 2017, Casación 2566-2015-Ucayali (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 9 de diciembre de 2019, Casación 1284-2018-Ucayali (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 2 de octubre del 2017, Casación 3551-2015-Lima Sur (Perú).