

La función del estado y la posesión informal en la sociedad urbanística

The role of the state and informal ownership in urban society

Felipa Elvira Muñoz Ccuro¹ , Mauricio José Lobon Cervantes¹ , Jonathan Harry Ochoipoma Guerrero^{1*} 

¹Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho y Humanidades. Lima, Perú

RESUMEN

El artículo de revisión de literatura científica estableció como objetivo general analizar diversos artículos científicos que nos proporcionen información y datos veraces sobre los elementos de los diferentes conceptos e interpretaciones sobre el derecho a la posesión de predios urbanos. Se utilizó el enfoque cualitativo y un estudio descriptivo de artículos científicos indexados en distintas bases de datos certificadas de revistas nacionales e internacionales indexadas en Scopus, Scienedirect, Scielo, Dialnet y Redalyc, entre los años 2018 – 2023. Los documentos revisados se sustentan en estudios de tipo descriptivo, analítico, cualitativo, cuantitativo e inductivo. Respecto a los artículos científicos mencionados, se localizaron 70 investigaciones científicas, siendo seleccionados para efectos de este artículo 52 de ellos que se usaron para la indagación e interpretación de la información reunida y recopilada de los diversos estudios. Como principal hallazgo se tiene que las posesiones de predios en el ámbito informal se dan a causa de la pobreza y escasas laboral. Finalmente, luego de un análisis profundo se concluyó que la posesión, entendida como el ejercicio de hecho sobre el bien, otorga la facultad al posesionario la facultad de formalizar y obtener el derecho de propiedad, transformándose en el nuevo propietario.

Palabras clave: Derecho a la propiedad; saneamiento; vivienda; urbanización; estado; derecho

ABSTRACT

The general objective of the scientific literature review article was to analyze various scientific articles that provide us with information and accurate data on the elements of the different concepts and interpretations of the right to possession of urban properties. The qualitative approach and a descriptive study of scientific articles indexed in different certified databases of national and international journals indexed in Scielo, Scopus, Dialnet, Redalyc, Scienedirect, between the years 2018 - 2023 were used. The reviewed documents are supported by descriptive, analytical, qualitative, quantitative and inductive studies. Regarding the mentioned scientific articles, 70 scientific researches were located, being selected for the purposes of this article 52 of them that were used for the inquiry and interpretation of the information gathered and compiled from the various studies. The main finding is that land ownership in the informal sector is due to poverty and labor shortages. Finally, after an in-depth analysis, it was concluded that possession, understood as the de facto exercise over the property, gives the possessor the power to formalize and obtain the right of ownership, thus becoming the new owner.

Keywords: Property law; sanitation; housing; urbanization; state; law

Cómo citar/How to cite:

Muñoz Ccuro, F. E., Lobon Cervantes, M. J., y Ochoipoma Guerrero, J. H. (2024). La función del estado y la posesión informal en la sociedad urbanística. *Revista científica en ciencias sociales*, 6, e601110
[10.53732/rccsociales/e601110](https://doi.org/10.53732/rccsociales/e601110)

Editor Responsable:

Chap Kau Kwan Chung.

Email:

wendy.kwan@upacifico.edu.py

Fecha de recepción: 03/04/2024.

Fecha de revisión: 25/04/2024.

Fecha de aceptación: 25/05/2024.

Autor correspondiente:

Jonathan Harry Ochoipoma Guerrero

E-mail:

jonathanochoipoma@gmail.com

INTRODUCCIÓN

En nuestra sociedad, existe la necesidad primordial de contar con una vivienda, la cual lamentablemente, muchas veces no es la más idónea (Fernández Wagner, 2018). En ese escenario, la figura de la posesión informal es una problemática que se ha presentado desde inicios de la sociedad primitiva, remitiéndonos a la toma de las cuevas a través de la violencia como método de supervivencia (Ramón Ribas, 2020).

En la actualidad, ha pasado de ser una necesidad a transformarse en un derecho, por lo cual, ha sido materia de distintas regulaciones normativas, tanto a nivel nacional como internacional. Dada su relevancia, ha sido estudiada profundamente y ha obtenido una protección jurídica, ante cualquier conflicto o perturbación que pueda emanar de esta o de terceros (Alcalde Silva, 2021).

Por su parte, nuestro país, ante el crecimiento de esta problemática ha establecido parámetros regulatorios y normativos para poder dar fin a la posesión informal, plasmando así mecanismos para la obtención y formalización del derecho de propiedad mediante la posesión (Yamamoto Suga, 2022).

De esta manera, en cuanto a la justificación teórica de la investigación, se aporta nuevos conocimientos y criterios sobre la posesión de predios urbanos. Se justifica prácticamente porque buscamos se tenga en cuenta que los poseedores cuentan con un derecho real en protección del uso y derecho a la vivienda (Huertas Cárdenas, 2018). Respecto a la justificación práctica, es de análisis jurídico, pues consideramos necesario una mayor intervención del estado y el uso de esta implementación como herramienta de seguridad, mejorando la calidad de vida de las personas y la seguridad jurídica (Nuria Sánchez, 2022); que es objeto de estudio de esta investigación.

En ese sentido, se estableció como objetivo general analizar diversos artículos científicos que nos proporcionen información y datos veraces sobre los elementos de los diferentes conceptos e interpretaciones sobre el derecho a la posesión de predios urbanos. De la misma forma, como primer objetivo específico se pretendió analizar las causas y consecuencias de las posesiones informales en los predios; seguidamente como segundo objetivo específico se analizó la protección y el acceso al derecho de propiedad mediante la posesión los predios.

En ese sentido, se estableció como objetivo general analizar diversos artículos científicos que nos proporcionen información y datos veraces sobre los elementos de los diferentes conceptos e interpretaciones sobre el derecho a la posesión de predios urbanos. De la misma forma, como primer objetivo específico se pretendió analizar las causas y consecuencias de las posesiones informales en los predios; seguidamente como segundo objetivo específico se analizó la protección y el acceso al derecho de propiedad mediante la posesión los predios.

METODOLOGÍA

La investigación se enmarcó a una revisión bibliográfica en Scopus, Scimedirect, Scielo, Dialnet, Redalyc, etc. Los criterios que nos has permitido incluir las fuentes documentales comprenden: la antigüedad de cinco años (2018 a 2023); el idioma en que fue redactado el artículo, el inglés y el español y el acceso a la información. En ese sentido los criterios se clasificaron en tres grupos diferentes: “definitivamente incluido” de tal forma que los artículos recabados cumplen con los requisitos fundamentales como la fecha, idioma, resultados informados, tipo de publicación; así, para otorgar veracidad con el fin de poder garantizar la obtención de información significativa que aporte el presente trabajo; también “definitivamente excluido”, estos son los que no cumplieron los requisitos indispensables que nos certifique la veracidad del trabajo, la exposición de intereses, la fecha de publicación, la localización geográfica del estudio. y “pendiente de mayor información”, los artículos recabados faltaban algunos datos pendientes, como la fecha de publicación, y el tipo de publicación, razón por la

cual se dejó en espera con el fin encontrar mayor información que nos revele la veracidad suficiente para el presente artículo, Ello permitió identificar 70 investigaciones, siendo seleccionadas 49 por su pertinencia, los mismos que se relacionaron con los siguientes temimos de búsqueda “posesión” “possession” “predios urbanos” y “urban properties”. Las bases de datos elegidas se indican en la siguiente tabla 1:

Tabla 1. Cantidad de artículos según bases de datos

| Base de Datos | Temática | | Número de artículos |
|--------------------------------|----------|-----------------|---------------------|
| | Posesión | Predios Urbanos | |
| Scopus | 4 | 0 | 4 |
| Revista Harvard | 1 | 0 | 1 |
| Scielo | 10 | 1 | 11 |
| Dialnet | 12 | 0 | 12 |
| Proquest | 2 | 0 | 2 |
| Redalyc | 1 | 0 | 1 |
| ScienceDirect | 11 | 0 | 11 |
| MDPI | 2 | 0 | 2 |
| Revista de investigación UNMSM | 1 | 1 | 2 |
| Remap | 0 | 1 | 1 |
| Revista Dilemas Contemporáneos | 0 | 1 | 1 |
| Lex Orbis | 1 | 0 | 1 |
| TOTAL | | | 49 |

Fuente: Elaboración propia (2023)

RESULTADOS

Se examinaron un total de 49 estudios relacionados sobre el derecho a la posesión de predios urbanos. La tabla 1 presenta el número de publicaciones por año: 4 en 2018, 9 en 2019, 6 en 2020, 10 en 2021, 19 en 2022 y 2 en 2023 junto con la información sobre sus autores y contribuciones correspondientes.

Tabla 2. *Matriz de resultados de los 49 estudios examinados*

| Nº | AUTOR | AÑO | APORTE |
|----|------------------|------|--|
| 1 | Atria Lemaitre | 2018 | Como lo que estamos discutiendo aquí es el sistema de acciones, la consideración general del régimen de posesión inscrita y el modo en que puede ser reconstruido para evitar estos problemas, si es que se puede, deberá ser dejado para otra ocasión. Lo que hemos observado es que el defecto del sistema es un defecto que requiere solución, y la práctica la ha encontrado: es la acción de precario. Esta es una acción que no forma parte del sistema original de acciones reales, pero debe ser admitida como un miembro honorario. |
| 2 | Huertas Cádernas | 2018 | La reforma de los derechos de propiedad en el Perú mediante procesos de formalización en tanto deseo de crear un régimen único que revalorice la propiedad informal a través de su aceptación por la sociedad en su conjunto ha logrado, según la aplicación de cuestionario indicadores sociales, económicos y jurídicos importantes, para asegurar derechos de propiedad eficaces |
| 3 | Fernández Wagner | 2018 | En nuestros países, el Estado con relación a este problema actúa mayoritariamente “sin tocar” los intereses del mercado inmobiliario. Es más, en muy pocos casos capturan las rentas extraordinarias (o plusvalías urbanísticas) que el mismo Estado contribuye a generar por sus acciones directas en materia de obra pública, intervenciones en el espacio urbano, o por cambios en la legislación urbanística. Demás está decir que dicha captura permitiría fondear la política urbana y generar un marco de gobernanza territorial más consistente. |
| 4 | Marchant Rivera | 2019 | En relación a las cartas de posesión sometidas a análisis diplomático, se ha contemplado el ejercicio de la posesión de una casa y de una viña, claro exponente de que la praxis notarial reflejaba y se ajustaba a la doctrina de los formularios: la posesión de casas era uno de los actos de posesión mejor registrados por los formularios de la época. Nos hablan de ella las Notas del Relator de Díaz de Toledo, la Suma de notas de Juan de Medina y la Recopilación de notas de Roque de Huerta, aunque este último ahonda y complementa con situaciones afines como la toma de posesión de una huerta con su casa y el genérico de toma de posesión de un lugar. |
| 5 | Silva-Fernández | 2019 | Al lado del derecho de posesión de puro corte romanista, se instala el concepto y principio de función social de la propiedad en el ámbito colombiano adoptando la teoría solidarista que abandona relativamente la concepción subjetivista de un derecho absoluto como sinónimo de arbitrariedad. |
| 6 | Peñailillo | 2019 | Puede decirse que “en principio” la transmisibilidad o intransmisibilidad de la posesión queda sometida a la definición de su naturaleza como hecho o derecho. Es así (“en principio”) porque, aun concebida como un hecho, todavía queda un pilar que podría sustentar la transmisibilidad: la circunstancia de que al heredero se le tiene por el “continuador” del causante. ³¹ La valoración de este argumento nos deja instalados en esta otra interrogante: el alcance de esta “continuación.” Ciertamente la expresión “el heredero es el continuador del causante” es una ficción; aun así, se trata de definir su alcance y, específicamente, si llega hasta el punto de que el hecho posesorio pueda continuar en el heredero. |
| 7 | Campos Delgado | 2019 | La Normatividad Peruana en sus diferentes sectores involucrados en la titulación y formalización de las posesiones y Propiedades Informales en el Perú es amplia y variable en sus contenidos legales desde su creación que agudiza la dispersión y desorden normativo que no permite el funcionamiento y concentración de un buen desarrollo del sistema Nacional de Catastro, prueba de ello es que organismos creados no cuentan con un plan catastral generado para su propósito |
| 8 | Cacciavillani | 2019 | En síntesis, el análisis de la implementación de las leyes de 1881 y 1885 a la luz de las regulaciones sobre adquisición del dominio del Código Civil nos permite no solo comprender la impronta de la posesión de Soto a mediados del siglo XIX, sino también divisar los diferentes órdenes normativos que confluieron en la construcción de una categoría jurídica —a saber, la de propiedad privada—. En este sentido, el enfoque histórico jurídico constituye una herramienta que posibilita abordar un momento de transición de culturas jurídicas, en el que emerge disruptivamente el Código. En este contexto de profundas transformaciones, el análisis del contexto cordobés nos permitió observar como la legislación local, además de desafiar y condicionar la legislación nacional, también suplió sus vacíos. |

| | | | |
|----|-------------------------|------|---|
| 9 | Centeno Madonado et al. | 2019 | El problema recae en la mala o incompleta información que existe sobre en el catastro de los predios situados en el territorio cantonal, así como la determinación de su valor, que debe ser actualizada cada dos años, lo cual se debe a dos factores; el primero, la baja capacidad de gestión de la gran mayoría de municipios, y el segundo, el elevado porcentaje de construcción informal. |
| 10 | Chethna & Neelesh | 2019 | El problema principal en la tierra consuetudinaria es la inalienabilidad para el uso eficiente de la tierra. Por lo tanto, los gobiernos estatales y locales pueden desempeñar un papel central no solo en la configuración del desarrollo de la tierra, sino también en la definición y formalización de los derechos de propiedad |
| 11 | Ramón Ribas | 2020 | El resultado sería, en tal caso, sencillamente absurdo: dichas máquinas, vasos, instrumentos y utensilios no podrían ser objeto de hurto, pero sí de ocupación, que sería delictiva pese a no concurrir ánimo de lucro. Si concurre este, no podría estimarse cometido un hurto; seguramente sí un delito de ocupación de inmuebles (susceptibles de ser transportados), que se cometería tanto si concurre, como si no, ánimo de apropiación. |
| 12 | González et al. | 2020 | Con base en los resultados obtenidos en la presente investigación, se encontraron ciertos ámbitos por considerar. El primero indica que no es suficiente enfrentar los conflictos socio ambientales y desafíos de la gestión de humedales a partir de enfoques técnicos, puesto que los resultados indican que involucrar las partes interesadas, es decir los actores y expertos locales es un elemento clave para identificar las gestiones adelantadas desde el saneamiento predial en los humedales de Bogotá, puesto que el acceso a la información en las instituciones gubernamentales es impreciso debido a la falta de indicadores geospaciales que permitan hacer un seguimiento continuo en las gestiones adelantadas en la adquisición de terrenos en materia de humedales. Además, se debe garantizar la divulgación de los terrenos adquiridos en diferentes canales para que exista una retroalimentación entre las partes interesadas y así mejorar la protección de dichos ecosistemas |
| 13 | Ojeda et al. | 2020 | Otro resultado fue que solo tres de los 24 sistemas urbano geográfico de asentamientos informales se encuentran fuera del límite urbano definido por el Plan Regulador Comunal, lo que implica que los demás sistemas deberían presentar infraestructuras urbanas formales. |
| 14 | Celhay & Gil | 2020 | Los habitantes de viviendas informales, en relación con sus contrapartes formales, son más jóvenes, es más probable que hayan nacido en un barrio pobre y que sus padres o cuidadores hayan completado la educación primaria o más. En la medida en que estas variables estén relacionadas con los resultados de interés, cualquier diferencia entre los habitantes de viviendas formales e informales debe ajustarse a dichos factores |
| 15 | Dekel | 2020 | La perspectiva político-económica se utilizó recientemente. Argumenta que la gran informalidad en la región no es un accidente si se considera que es la más pobre de Israel. Durante décadas, los beduinos empobrecidos tuvieron que competir con otros grupos judíos pobres en oportunidades laborales escasas. El ajuste estructural económico de la década de 1980 dismanteló la base industrial de la región, cuando las fábricas cerraron y se trasladaron al extranjero, y llevó a los beduinos a una situación aún mayor. Al tener muy pocas habilidades para competir en el mercado laboral posindustrial, continuaron optando por el trabajo informal y la vivienda como una solución económica más económica en condiciones laborales y salariales desfavorables |
| 16 | Sánchez Carrasco | 2020 | Actualmente la confrontación de la posesión material e inscrita no es baladí, es más, atendido a los problemas que esta ha generado, el legislador se vio forzado a regularizar dicha situación con la dictación del decreto ley 2695, el cual tiene por finalidad regularizar la propiedad del poseedor material, la que una vez cumplidos los tramites señalados en él este puede adquirir la cosa mediante la prescripción adquisitiva |
| 17 | Fonzo Bolañez | 2021 | De hecho, el hecho de que muchos se auto identifiquen como “poseedores”, “co-poseedores” u “ocupantes con ánimo de dueños” implica la apropiación de las categorías del derecho oficial, de su retórica. Asimismo, que decidan introducir valor económico a sus predios o alambra aquello que históricamente han usado sin límite alguno conlleva un conocimiento de que estos hechos tienen una elevada ponderación como prueba en un juicio de prescripción adquisitiva. Es decir, adquieren un valor central para aquellos facultados a decidir los hechos e interpretar las normas, que son quienes, a fin de cuentas, constriñen de algún modo los contenidos y formas de los reclamos, si se pretende obtener un juicio con sentencia declarativa de dominio favorable |

| | | | |
|----|--|------|--|
| 18 | Alcalde Silva | 2021 | El caso analizado permite reflexionar sobre el concepto de posesión que subyace en el CC, cuyo concepto genérico parece encontrarse en el Mensaje que lo precede. La reconstrucción del régimen de la propiedad inmobiliaria debe considerar el cambio de criterio que adoptó la Comisión Revisora respecto del Proyecto de 1853 y que se evidencia desde el Proyecto Inédito. |
| 19 | Arnau Moya | 2021 | La marginación de estas entidades no ha tenido en cuenta que las viviendas que estas tienen en propiedad no siempre conforman edificios enteros, sino que pueden ser pisos insertos en edificios compartidos con particulares. La ocupación de las viviendas de los grandes tenedores está afectando al resto de propietarios y legales ocupantes de pisos y locales de los edificios en régimen de propiedad horizontal. Entre estos daños pueden ser directos en los elementos comunes, defraudaciones de electricidad, suciedad, ruidos como de convivencia |
| 20 | Brangier Peñailillo & Albornoz Vázquez | 2021 | Los resultados hallados en este estudio del valle del Cachapoal nutren la perspectiva de la apropiación social de los actos de toma de posesión. La muestra consultada aproxima a las habilidades que tuvieron los actores históricos para leer la vigencia performativa de los antiguos gestos de toma de posesión sobre la tierra. Pero también, develó la facultad que tuvieron los litigantes para interpretar la escritura de titulación (y su variante, la escritura judicial) como exigencia propietaria emergente |
| 21 | Briceño | 2021 | Que se ha aprobado una medida extraordinaria que ha permitido suspender (que no privar) temporalmente los procedimientos dirigidos a restituir la posesión de una vivienda a su titular cuando este es un gran tenedor y los ocupantes sufren una clara situación de vulnerabilidad económica y social. Se prioriza la protección del ocupante sobre el interés patrimonial del titular de la vivienda hasta resolver el problema habitacional que aquel tiene, dadas las circunstancias excepcionales vividas a causa de la COVID-19 |
| 22 | Villalobos Villalobos | 2021 | Tal estado de cosas se ha prolongado hasta la actualidad, a tal punto que, a mi consideración, los principales problemas a ser afrontados por el urbanismo contemporáneo, y que ameritan ser priorizados en la agenda política 2021-2026, son: el déficit habitacional y la ocupación informal del suelo, la inobservancia del componente ambiental en la gestión urbana y el deterioro del patrimonio cultural de la nación. Estos problemas, los cuales he evidenciado con datos fácticos que, si bien atañen a la ciudad de Lima Metropolitana, brindan un mensaje de alarma sobre la planificación urbana de las demás ciudades y centros poblados del país, así como sobre la falta de una efectiva política nacional de ordenamiento territorial. Uno de los factores de este problema ha sido la visión antagónica entre el mercado inmobiliario –que busca maximizar el espacio físico con fines de rédito económico, producido gracias a la especulación del suelo y la comercialización de la vivienda– y, en contra partida, el interés público inmerso en las demandas de viviendas de interés social, la salvaguarda del patrimonio cultural, el acceso igualitario a servicios básicos y el reparto equitativo de cargas, deberes e incentivos urbanos |
| 23 | Fachetti Silvestre | 2021 | Presenta la posesión precaria como sinónimo de “posesión ilegítima”. En la tradición española se denomina también a la clasificación de la posesión en legítima e ilegítima, posesión justa e injusta, respectivamente. La posesión precaria (ilegítima) es, de hecho, una posesión en buena fe en cuanto a los vicios que invalidan el título |
| 24 | Guarini et al. | 2021 | Los resultados ponen de manifiesto, por un lado, la necesidad de una adecuada contextualización de los equipamientos público-privados, y por otro, la oportunidad que ofrece una valoración preliminar de los mismos. En el caso analizado, la posible subestimación (o actualización) del valor de mercado del orden del 5%, en correspondencia con un retraso de un año en el punto de inicio de la obra (n = 7), correría el riesgo de comprometer la sostenibilidad de la inversión para el promotor: la cantidad de ECU inicialmente establecida correspondería de hecho a la totalidad del ECE generado por la variante urbano. |
| 25 | Sánchez Muñoz | 2021 | Los resultados muestran que el marco regulatorio de los usos de suelo urbano, no contempla estrategias de reinserción de los vacíos urbanos a la economía de la ciudad. Lo que agudiza su abandono por largos períodos de tiempo, la especulación comercial, la enajenación fraudulenta, la generación de focos de infección y la subutilización al amparo de la debilidad de la política urbana |
| 26 | Suárez Blázquez | 2021 | En el nuevo arco del tiempo de los reinos germánicos hispanos, los hombres libres, nobles y plebeyos, godos y romanos, tuvieron acceso al dominio y a la propiedad o posesión natural (= possessio iusta) de la tierra. Sin embargo, para muchos hombres libres, de condición humilde, una posesión justa de equidad, o propiedad natural, y la explotación del suelo fueron posiblemente tanto su único derecho como su actividad económica. |

| | | | |
|----|--------------------|------|---|
| 27 | Chiodelli et.al | 2021 | La subdivisión del terreno en parcelas es el primer eslabón de la cadena que conduce a la vivienda ilegal. Hoy en día, las ciudades italianas están salpicadas de asentamientos ilegales dispersos que resultan de tales prácticas informales. Estos asentamientos son ilegales porque incumplen las leyes y normas urbanísticas, y porque se han construido sin la sin la presentación previa de un plan urbanístico al ayuntamiento y, por tanto, sin licencia de obras, y, posteriormente, sin licencia de obras. |
| 28 | Marquez Valdez | 2022 | Han sido escasos los esfuerzos del estado por abordar correctamente la problemática de vivienda en nuestro país. Pese a existir ya una comercialización más accesible para viviendas dignas con facilidades de endeudamiento, existe aún un sector marginado que a la fecha persiste en habitar y adquirir terrenos en zonas periféricas para empezar una vida con nulos recursos y a la espera del auxilio de un estado cada vez más incapaz y desbordado |
| 29 | Arias, Cruz | 2022 | Atendiendo a este aspecto, resulta indispensable hacer notar la importancia de las diferencias del problema de acceso al suelo urbano. Por un lado, están las grandes ciudades que han llegado a ocupar sus límites administrativos y se comienzan a extender con rapidez hacia las periferias inmediatas; y, por otro, la importante presencia de los centros urbanos o de integración urbano-rural, debido al alto porcentaje de suelo en régimen social o rústico que administran estas organizaciones geopolíticas y que sobre estas escalas de asentamientos es hacia donde inevitablemente se expandirán las urbes en los próximos años |
| 30 | Tesfai & Ruther | 2022 | Mientras examinamos el impacto del crecimiento de inmigrantes en los vecindarios en las tasas de desalojo de los vecindarios, es posible que los inmigrantes se sientan atraídos por lugares particulares debido a las características históricas del mercado de alquiler. En consecuencia, nuestros resultados pueden sobrestimar la relación entre el cambio en la población inmigrante y los patrones de desalojo |
| 31 | Ávila Martínez | 2022 | La vivienda en arriendo en la ciudad de Bogotá constituye una solución habitacional esencial para los hogares que no cuentan con ingresos estables o con capacidad de ahorro para postularse a los programas de Vivienda de interés Social. Esta es una problemática que golpea a los sectores de bajos ingresos de la ciudad, pero que a partir de 2014 con la masificación de la inmigración venezolana también convierte a esta población en la depositaria de estas mismas problemáticas. |
| 32 | Nuria Sánchez | 2022 | Es preciso señalar que la normatividad contenida en la posesión común de la Tierra se integra en el corpus del derecho como una instancia regulativa, que no puede ver pisoteada su legitimidad en nombre de la soberanía de ningún Estado. Por el contrario, exige que el conjunto de Estados responda a la apelación procedente de la <i>lex iusti</i> , que se presenta como eje articulador de la noción de justicia |
| 33 | Yamamoto Suga | 2022 | La formalización del derecho de la propiedad predial es un procedimiento complejo que está basado en diversas acciones: asunción de competencia sobre terrenos ocupados informalmente, evaluación de distintas manifestaciones de posesión, visación de planos, cooperación con las municipalidades, empadronamiento a los poseedores e inscripción de actos registrales provenientes de acciones de saneamiento ante la SUNARP. |
| 34 | Otárola Espinoza | 2022 | La protección de los terceros que hayan constituido un derecho, pues si por alguna causa no hay concordancia entre el Registro y la realidad, o el derecho inscrito es agredido, incluso por circunstancias que no figuran en el Registro, no se genera a su favor una situación aparente que lo haga inatacable. El ordenamiento no otorga seguridad absoluta a todo aquel que adquiere el dominio de que el tradente es dueño o titular del derecho en los términos indicados en la inscripción. |
| 35 | Peña Porras | 2022 | El caso de la urbanización popular y los déficits en materia de vivienda en Colombia, parece claro que el problema surge de la inexistencia de programas adecuados y suficientes que permitan cubrir a la población de menores ingresos. |
| 36 | Tassadiq | 2022 | En este artículo, he intervenido en la extensa investigación sobre informalidad urbana para dar cuenta de los efectos temporales de las disputas urbanas. Usar un momento de ruptura como la adquisición de tierras ayuda a desentrañar las formas contradictorias en que el tiempo modula cómo se materializan las relaciones socio espaciales. Atención a dudas de cuando se hacen afirmaciones particulares, así cómo se hacen subraya la naturaleza dinámica de las estrategias discursivas, documentales y materiales que las personas marginadas despliegan para asegurar su lugar en la ciudad, así como las posibilidades y limitaciones de tal modo de compromiso. |
| 37 | Celhay & Undurraga | 2022 | Los resultados muestran que, para el año 2008, las personas que viven en viviendas formales tienen acceso casi total a todos los servicios básicos. Los coeficientes son elevados, lo que sugiere que los habitantes de barrios marginales tienen muy poco acceso a los servicios |

| | | | |
|----|-----------------|------|---|
| | | | básicos. Por ejemplo, el porcentaje de habitantes de barrios marginales con conexión de alcantarillado es 44 puntos porcentuales inferior al de los que viven en viviendas protegidas. Esto también se refleja en el Panel B de la Tabla 1 donde examinamos las diferencias en los materiales de la vivienda. Menos de la mitad de los habitantes de barrios marginales viven en viviendas con paredes, pisos o techos hechos de materiales sólidos como hormigón, zinc o madera |
| 38 | Lai & Chau | 2022 | A la luz del teorema de Coase, se discutió la dimensión de los límites de la ocupación masiva de tierras del gobierno y las respuestas del gobierno a través de la agrimensura. Los ejemplos anteriores mostraron que la topografía es menos una cuestión de dónde trazar la línea, que es una historia puramente técnica, y si trazar o no una línea con respecto a un área de ocupantes ilegales como una consideración social, económica y política. Los puntos discutidos fueron: los asentamientos precarios como posibles zonas de producción empresarial; la topografía como opción política y acto de Estado; el propósito de las encuestas de ocupantes ilegales; TDR para ocupantes ilegales; el teorema de Coase y la sentadilla; y registro de títulos y ocupación ilegal. |
| 39 | Sue | 2022 | Durante décadas, las consecuencias socio espaciales de las laberínticas maniobras legales y espaciales que caracterizaron a Kenbi se sintieron en la forma en que moldearon la geografía regional de Darwin y las relaciones entre los residentes aborígenes y no aborígenes. Lo que emerge de estos encuentros empíricos entre la ley y la política de planificación y la primera legislación de derechos sobre la tierra de Australia es una serie de negaciones del reconocimiento y la legitimidad de Larrakia por parte de los pesados planos de futuros patrones de urbanización y la necesidad colonial de los colonos de controlar la tierra y ejercer jurisdicción sobre el territorio. Los regímenes de planificación no sólo encarnan el deseo de afirmar el control territorial, el orden político y la dirección, sino que dan efecto a esas afirmaciones. |
| 40 | Djankov et al. | 2022 | la seguridad del título y la facilidad de transferencia —o título y transferencia para abreviar— deberían tener diferentes impactos en dos aspectos vitales de la vida urbana. La seguridad del título debería afectar el incentivo para invertir en viviendas de calidad. La facilidad de transferencia debería afectar la asignación de espacio a sus usuarios más eficientes. Comenzamos con nuestras medidas de calidad de la vivienda y luego pasamos a la asignación de espacio en las ciudades. |
| 41 | Danial & Misnan | 2022 | Los propietarios de terrenos podrían presentar desafíos en la fase de adquisición de terrenos, aunque no todos los retrasos en la posesión del sitio se originan en estructuras ocupadas ilegalmente. La adquisición de terrenos (procesos de solicitud y aprobación) y los ocupantes ilegales contribuyeron al desempeño deficiente del tiempo en la construcción de carreteras. Además, los propietarios de tierras o propiedades insatisfechos cuestionan el monto de la compensación, y su renuencia a la evacuación de la tierra denota algunas de las razones subyacentes a los retrasos en la posesión del sitio. |
| 42 | Shafi et al. | 2022 | El escenario alternativo asume el título y los derechos de la tierra como el punto de disputa, donde el demandante tiene la posesión e inicia la demanda por el título y los derechos de la tierra. Como se discutió anteriormente, el ocupante de la tierra tiene una ventaja absoluta sobre el titular de la tierra, por lo que el demandante seguirá presentando la disputa a foros superiores para obtener la máxima utilidad de la tierra. |
| 43 | Akinwande & Hui | 2022 | Estos hallazgos están alineados con quien también opinó que la vivienda en los países en desarrollo es incremental y se financia a través de varios medios informales como ahorro personal, remesas, esquema de ahorro comunitario (susu), financiamiento cooperativo y muchos otros. |
| 44 | Ogas & Isoda | 2022 | El período de residencia en los asentamientos precarios está relacionado con la tenencia de la vivienda. Tabla 6 muestra la correlación entre el estatus de tenencia y el período de residencia, donde la seguridad de la tenencia en los asentamientos ilegales está asociada con la duración de la residencia. Esta diferencia está representada por una distribución desigual, donde el 70 % de los propietarios del DF tienen más de 10 años de residencia, mientras que el 85 % de los arrendatarios tienen menos de 10 años de residencia. |
| 45 | Jurado | 2022 | Por un lado, como un proceso de redención de la relación entre los poseedores hispano-criollos y la corona, en el cual se dio forma a un grupo de poseedores que, con notorias excepciones, logró concertar con la monarquía su posesión irregular de tierra realenga, esgrimiendo títulos defectuosos o la prescripción del dominio regio a partir de su dominio útil de buena fe. Un proceso al que no fue ajena la monarquía, al reiterar en sus disposiciones su ánimo de “legitimar la posesión en que haya redes a cada uno |

| | | | |
|----|------------------|------|---|
| 46 | Guedes et al. | 2023 | Los resultados de nuestra especificación principal, que incluye dummies regionales, se presentan en la columna. Las estimaciones indican que un aumento en la proporción de la población que vive en barrios marginales conduce a una disminución en la elasticidad inversa de la oferta que es significativa desde el punto de vista económico y estadístico. Además, una mayor proporción de tierra no disponible aumenta la elasticidad inversa de la oferta. En otras palabras, los barrios marginales y menos tierras no disponibles experimentan una mayor elasticidad de la oferta (baja elasticidad de la oferta inversa) en el mercado de la vivienda. las ciudades con mayores porcentajes. |
| 47 | Martínez | 2023 | Se puede apreciar, luego de un desarrollo complementario al razonamiento del Tribunal Superior que, si bien en la teoría, los ocupantes dieron cumplimiento a alguno de los requisitos de la posesión, como es el caso del carácter pacífico e ininterrumpido, al ser estos taxativos, el incumplimiento de dos de ellos, esto es, posesión en concepto de titular del derecho y posesión pública, en atención a la ausencia de medio de prueba que acredite la exteriorización de la posesión, automáticamente implica aseverar que la “posesión” de los ocupantes no es la “idónea” para adquirir el dominio de la finca por prescripción adquisitiva |
| 48 | Herrmann-Pillath | 2023 | la propiedad como la forma más inclusiva de propiedad oculta el aspecto importante de que los derechos colectivos son derechos de membresía, por lo tanto, implican una relación de pertenencia. Si empleamos la nueva noción de propiedad, podemos distinguir la propiedad individual con toda la gama de derechos, incluida la enajenación, desde un derecho colectivo hasta la enajenación de los bienes comunes, y tratar el primero como un derecho derivado que es administrado colectivamente por los miembros de los bienes comunes. Eso significa que existe la posibilidad de que un derecho individual, como una parcela separada de tierra, pueda enajenarse a través de la tenencia, pero el derecho final a la tierra pertenece a la comunidad como propiedad que no puede enajenarse |
| 49 | Poczynok | 2023 | En ese sentido, se entiende que la posesión es el hecho que conlleva el retener la cosa, claro, esto configurado con 3 elementos esenciales, como lo son el <i>corpus</i> , el <i>animus</i> y el <i>ius</i> , cual este se plasma con la precepción de la cosa, la voluntad de gozar la cosa como si fuera propietario o que al menos sea observado y jugado de esa manera |

Fuente: Elaboración propia (2023)

Interpretaciones sobre el derecho de posesión

La posesión es un derecho reconocido que parte del ejercicio que tiene el sujeto mediante el poder físico de la cosa con la finalidad de uso, goce y disfrute (Alcalde, 2021). Así mismo, se hacía referencia a la posesión, el término actos posesorios o el ánimo de sueño (Fonzo, 2021). Aparte de ejercerse sobre la cosa también se regulaba en la tenencia de esclavos (Marchant, 2019). Históricamente, los primeros requisitos para que aquel beneficiario de la tierra obtenga la titulación, daba centralidad respecto la posesión efectiva, predomina el dominio útil sobre el dominio directo (Brangier & Albornoz, 2021). De esa forma aquel ocupante o poseedor, hacia el primer contacto, obteniendo mediante su cuerpo, la posesión del bien material (la cosa) (Suárez, 2021).

Refiriéndonos al término “ocupar” logra ser más amplio, dentro de la interpretación jurídica, es primordial la toma posesoria del predio urbano, no de forma ocasional, sino, mediante instalación directa de esta (Ramón, 2020). En ese sentido, se entiende que la posesión es el hecho que conlleva el retener la cosa, claro, esto configurado con 3 elementos esenciales, como lo son el *corpus*, el *animus* y el *ius*, cual este se plasma con la precepción de la cosa, la voluntad de gozar la cosa como si fuera propietario o que al menos sea observado y jugado de esa manera. (Poczynok, 2023). Cabe mencionar, la posesión como ejercicio de facto, llega a producir consecuencias jurídicas, que debe ser acreditada de cualquier forma existente, no solo basta el testimonio del ejercicio sobre el bien en el tiempo, sino, se demuestra mediante pruebas fácticas (Martínez, 2023).

Por otro lado, de acuerdo con los marcos normativos, la posesión como tal, puede transmitirse, en ese orden nos hace concluir que la posesión es un derecho real, de tal modo que el adquirente o heredero debe continuar con esa posesión (Peñailillo, 2019).

Causas y consecuencias de la posesión informal

La pobreza se erige como la principal causa de esta problemática. Las condiciones de vivienda en cada hogar, los bajos recursos, el empleo informal y la precariedad en las condiciones de vida, así como los materiales que componen las viviendas físicas, son factores influyentes (Fernández, 2018). En los asentamientos informales, aproximadamente el 50% de las viviendas se encuentran en ocupación ilegal, es decir, no tienen un título de propiedad, mientras que el otro 50% carece de servicios básicos (Celhay & Undurraga, 2022).

Por otro lado, la llegada de inmigrantes de otros países también contribuye a esta problemática, ya que existe un conflicto entre la búsqueda de vivienda por parte de los inmigrantes y las preocupaciones de la ciudadanía respecto a sus garantías sociales, lo que a su vez genera expectativas de intervención por parte del gobierno (Ávila, 2022). Una de las consecuencias de la posesión informal de tierras es el desalojo, que a su vez provoca inestabilidad en la tenencia de la tierra y contribuye a la falta de vivienda (Tsfai & Ruther, 2022).

Se observa una brecha considerable entre la tenencia formal e informal de la tierra, que se amplía a medida que aumenta la población, ya que una proporción cada vez mayor reside en viviendas informales (Guedes et al., 2023). Por lo tanto, la posesión informal no es un fenómeno reciente, sino que ha existido a lo largo del tiempo, incluso en épocas indígenas, cuando las comunidades eran despojadas de sus tierras debido a su falta de conocimiento y reconocimiento legal frente a terceros y vecinos colindantes (Cacciavillani, 2019).

Estos asentamientos informales suelen ubicarse en zonas peligrosas y carecen de infraestructuras y servicios básicos (Ogas & Isoda, 2022). Las personas que eligen vivir en propiedades informales se ven sometidas a una baja calidad de vida y a los impuestos asociados a la propiedad (Celhay & Undurraga, 2022).

Es importante destacar que la posesión informal de tierras también se da en terrenos no destinados a la vivienda, lo que plantea problemas para su desarrollo adecuado, especialmente

en áreas de riesgo. En este sentido, el Estado debe promover programas de reubicación o adquisición de propiedades para proteger a los poseedores (González et al., 2020).

Por otro lado, la falta de recursos es evidente en los esfuerzos de las instituciones públicas para transformar los asentamientos urbanos (Guarini et al., 2021). Finalmente, tenemos que, algunos gobiernos locales abusan de su poder al intentar desalojar y demoler propiedades en zonas urbanizadas, a pesar de no tener derecho para hacerlo, con la intención de iniciar el proceso de legalización y obtener finalmente permisos de construcción. Esto afecta especialmente a las familias de bajos recursos (Dekel, 2020).

Protección jurídica y acceso a la propiedad

La protección del derecho posesorio es fundamental ante cualquier perturbación que pueda surgir, ya que se otorga la autorización para defender la posesión de un bien (Peña, 2022). Además, los desalojos se utilizan para evitar perturbaciones en la tenencia de una propiedad, especialmente cuando se trata de ocupaciones ilegales, y esta protección se establece a través de procedimientos judiciales (Arnau, 2021).

Existen otros mecanismos legales para defender nuestros derechos posesorios, como los interdictos posesorios, que se pueden utilizar en caso de desposesión o perturbación (Atria, 2018). Asimismo, se puede adquirir la propiedad de un bien cuando no tiene dueño o ha sido abandonado, siempre y cuando el ocupante actúe como propietario con la intención de adquirir el dominio (Briceño, 2021).

En el contexto de la posesión de predios urbanos, es esencial para hacer valer los derechos de propiedad y vivienda (Fachetti, 2021). La usucapión, por otro lado, convierte en propietario a aquel que ha poseído pacífica, pública y continuamente durante un período determinado y sin un título de propiedad (Otárola, 2022).

Es importante destacar que cualquier persona, ya sea natural o jurídica, puede apropiarse de tierras, predios urbanos o rurales que han estado inactivos durante mucho tiempo (Danial & Misnan, 2022). Para que se genere la Prescripción Adquisitiva de Dominio (P.A.D.), el poseedor debe cumplir con los requisitos de buena fe y continuidad, sin un título registrado, y puede ser contra un poseedor con título inscrito (Sánchez, 2020). Si la posesión se ejerce de buena fe durante un período prolongado, se convertirá en dominio absoluto (Jurado, 2021).

Por otro lado, si el propietario abandonado descuida el bien en posesión, pierde todos sus derechos frente al poseedor activo (Herrmann, 2023). El pago del impuesto predial, que se recauda anualmente y proviene de la propiedad o posesión, es una responsabilidad que recae en quien es identificado como el titular del inmueble (Centeno et al., 2019).

En el caso de los predios urbanos, el impuesto predial es un gravamen exclusivo de la propiedad que se asocia a la publicidad, y el responsable del pago se considera el titular del inmueble (Marquez, 2022). Es importante aclarar que los documentos que acreditan la propiedad son diferentes de los documentos de posesión, y esto a menudo genera confusión entre la ciudadanía (Tassadiq, 2022).

El derecho a la propiedad brinda seguridad y derechos continuos sobre una porción de tierra (Chethna & Gounder, 2019). Existen diversas causas que generan este tipo de posesiones, incluyendo condiciones culturales, económicas, sociales, políticas e institucionales, que a menudo resultan en viviendas informales (Chioldelli et al., 2021).

En resumen, la política destinada a formalizar la tenencia de tierras beneficia al otorgar títulos de propiedad, aunque en la práctica, los habitantes a menudo continúan viviendo en condiciones precarias en terrenos no habilitados para la vivienda, y algunos procesos de saneamiento físico-legal aún no se han completado (Villalobos, 2021). Es esencial considerar la propiedad tanto en su sentido material como jurídico, reconociendo que la posesión precede naturalmente a la propiedad (Silva, 2019).

Líneas de acción previstas por el Estado

Recordando los párrafos anteriores, sabemos que la posesión es un derecho que se ejerce mediante el poder de hecho y que existe la figura jurídica en la que ese poseedor se convierte en propietario. Toda actividad relacionada con la formalización de la tierra y los procesos documentarios en relación con la propiedad del suelo forman parte de la obligación del estado (Akinwande & Hui, 2022). De igual manera, el estado tiene la facultad de adquirir, admitir, organizar y otorgar independencia a las tierras (Sabin, 2023).

Por otro lado, existen normas como la Ley N°28391, que regulan que la propiedad informal y los asentamientos humanos, mediante la jurisdicción de la municipalidad, pueden formalizar sus predios accediendo al derecho y registro de propiedades (Yamamoto, 2022). Cabe mencionar que la formalización predial, además de otorgar la titularidad del bien, tiene como fin aumentar el valor del mismo y proporcionar seguridad jurídica para las posteriores edificaciones en el inmueble (Campos, 2019). La creación de un sistema jurídico eficaz permite que los poseedores incorporen su derecho de posesión y obtengan la titularidad, generando así un espacio factible para el desarrollo del suelo urbano (Sue, 2023).

También se busca garantizar el acceso de todos a una vivienda y contar con los servicios básicos necesarios para una adecuada y segura vida, con el objetivo de poner fin a los barrios marginales (Lai & Chau, 2022). Cuando se ejerce el derecho de posesión, se tiene la facultad de solicitar el saneamiento y la obtención de servicios básicos (Ojeda et al., 2020).

En última instancia, el enfoque de estas políticas es la formalización de los derechos de propiedad que provienen de la posesión informal, lo que conlleva a un aumento del desarrollo económico y a la reducción de los índices de pobreza derivados de estas causas (Celhay & Gil, 2020).

DISCUSIÓN

En relación al objetivo general analizar diversos artículos científicos que nos proporcionen información y datos veraces sobre los elementos de los diferentes conceptos e interpretaciones sobre el derecho a la posesión de predios urbanos, tenemos: En primer lugar, según los hallazgos de Peñailillo (2019), la posesión debido a su naturaleza de hecho o derecho la puede continuar el heredero del causante. Silva (2019), la posesión bajo principio y concepto está ligada a la teoría solidarista.

Ramón (2020), de esa forma existe una delgada distinción entre el hurto y la ocupación de bienes, en caso exista el ánimo de apropiación. Marchant (2019), de acuerdo con las notas encontradas en la antigüedad recabadas por Roque y Juan de medina, se establece que las casas que estaban en posesión estaban constituidas por uno de los actos posesorios mayor registrado en los formularios o documentos de aquella época. Nuria (2022), es importante mencionar que el derecho de posesión del suelo se justifica mediante el corpus, de tal forma que esta no puede ser atropellada, ni por el estado mismo.

Fachetti (2021), menciona que existiendo la denominación posesión precaria o ilegítima, la cual se ejerce de hecho y de buena fe sólo cuando existan vicios que anulen el título. Sue (2023) y Sabin (2023), hablando del estado extranjero, establecen que, dentro de las primeras legislaciones, se contempla el control territorial sobre los derechos del suelo y poder hacer valer su jurisdicción sobre sus tierras en la toma de posesión.

En tal sentido, lo sustentado por Peñailillo (2019), colegimos que la posesión, se puede heredar por el ejercicio del derecho que tiene este sobre la cosa y como derecho sucesorio a la muerte del causante, lo cual se contradice con Silva (2019), quien señala que la posesión está sujeta bajo la teoría solidarista, donde la riqueza obtenida es mediante el ejercicio de hecho sobre suelo de manera total y adecuada para el disfrute de la misma. De lo antes expuesto, se entiende que la posesión es un derecho real, que tiene efectos jurídicos única y exclusivamente si se ejercerse mediante el corpus (cuerpo), en otras palabras, mediante el contacto físico y directo

de la persona con el bien materia de posesión, aunado al disfrute de algunas de las atribuciones que tiene la propiedad.

Respecto al primer objetivo específico analizar las causas y consecuencias de las posesiones informales en los predios, se tiene que: En primer lugar, según los hallazgos de Arnau (2021), estas posesiones informales llegan a perjudicar los bienes, dañando a los propietarios legítimos, generando suciedad y actos delictivos en la electricidad. Gracias a ello, existe un índice de crecimiento de la tasa de desalojos de los pueblos emigrantes, en especial para las viviendas de gente de color (extranjeros) (Tesfai & Ruther, 2022). Fernández (2018), la intervención del estado para la generación de inversión de obras públicas para la mejora de los tugurios. Marquez (2022), cabe mencionar que para el estado ha sido complicado poder resolver el problema habitacional, siendo así incapaz, existiendo de esa forma ciudadanos que quieren seguir viviendo en zonas con escasos recursos. Villalobos (2021), existe una problemática actual al acceso de predios, suelo urbano y planificación urbana, debido a la sobrepoblación de los asentamientos y su expansión.

Por un lado, Ávila (2022) menciona que, a raíz de la escasez y la falta de estabilidad económica, no cuentan con la capacidad para postular los programas de vivienda golpeando a la población de bajos recursos. Ante el crecimiento de los asentamientos, existe un problema evidente, la falta de información e instrumentos por parte de las instituciones, limitan el seguimiento y tramitación correcta de la adquisición de terrenos, así perdiendo el valor real de cada terreno en posesión, malogrando la inversión inmobiliaria, ya sea para el particular o el estado (Centeno et al, 2019; González et al., 2020; Rodríguez, 2021 y Guarini et al, 2021). Peña (2022), indica que, ante la escasez de vivienda, el problema emerge por la falta de programas o políticas de acceso a vivienda, eso conlleva a que más gente por incapacidad del estado y escasez económica formen posesiones informales. Ojeda et al. (2020), los asentamientos humanos están fuera de la limitación urbana y esto limita que se desarrollen de forma adecuada. Lai & Chau (2022), el área donde están las posesiones informales, se puede considerar por causas económicas, políticas y sociales.

Guedes et al. (2023) y Sánchez (2021), resaltan que mientras más se el aumento en la escala de los pobladores que residen en barrios marginales, esto conlleva una reducción del valor económico de sus bienes y así decayendo económicamente. Danial & Misnan (2022) estas posesiones ilegales son una de las principales causantes de la deficiencia para la construcción de obras públicas. Celhay & Gil (2020) han obtenido que los personas que viven en las viviendas informales son personas más jóvenes, nacidos de barrios pobres, que no cuentan con la educación básica completa.

Por otro lado, Akinwande & Hui (2022), hallaron que, debido al escaso ingreso económico total familiar, son muy pocas las familias pobres de las zonas urbanas, las que acceden a los servicios financieros. Celhay & Undurraga (2022) los barrios marginales tienen poco acceso a los servicios básicos, además que los materiales en los que viven más de la mitad no cuentan con paredes, pisos o techos propios. Chioldelli et al. (2021), en Italia, los centros poblados o asentamientos son informales ya que incumplen con el marco normativo establecido y contra las leyes urbanísticas así afectando a una sociedad que se rige con la norma. Dekel (2020) durante décadas los pueblos pobres tuvieron que competir para poder acceder a oportunidades laborales escasas y al tener muy pocas habilidades de competencia para el mercado laboral, tuvieron que contar por el trabajo informal y residir en viviendas precarias como una solución económica.

Como sostiene, Celhay & Gil (2020) las personas que están en ejercicio de la posesión informal, son personas provenientes de barrios pobres, que no cuentan con educación básica y en su mayoría son personas jóvenes. Idea que se ve complementada por lo señalado por Celhay & Undurraga (2022), que mencionan que estos barrios marginales o asentamientos humanos, a causa de la pobreza que tienen, no cuentan con los servicios básicos. Así mismo los materiales

para la construcción del predio no están completos; Akinwande & Hui (2022), mencionan que a causa del bajo ingreso económico que tienen las familias, se les dificulta poder acceder un crédito financiero.

De lo antes expuesto, se advierte que una de las causas principales por la que se dan las posesiones informales en los predios urbanos, es por condiciones económicas de aquel poseedor, ya sea por motivos de pobreza o desempleo, no cuenta con las condiciones económicas para poder adquirir un bien de manera onerosa, lo cual lo lleva indefectiblemente a la toma de posesión ilegal de algún predio.

Respecto al segundo objetivo específico analizar la protección y el acceso al derecho de propiedad mediante la posesión los predios, se obtuvo que: En primer término, de acuerdo a Atria (2018), es recomendable tener la posesión inscrita, puesto que, de esta manera se puede solucionar de manera más rápida los conflictos derivados del despojo.

Fonzo (2021), la ocupación del bien mediante la posesión con el ánimo de dueño suma mayor valor en un proceso para adquirir la propiedad. Brangier & Albornoz (2021), ante el conflicto sobre la posesión, se dio la creación de un decreto de ley que establece el fin de regularizar el derecho de propiedad de aquel poseedor en ejercicio material y al cumplir los requisitos adquirir el dominio del bien mediante la usucapión. Sánchez (2020), mediante la utilización de hechos históricos de la posesión y búsqueda e interpretación escrituras públicas y judiciales pudieron exigir el derecho de propiedad emergente de la posesión. Martínez (2023), resalta que la posesión con ánimo de dominio, pacífica, pública debe cumplir todos los requisitos para la adquisición de propiedad.

Briceño (2021), a raíz del covid 19, se establece que no se podrá desalojar al ocupante del bien del titular si éste contaba con escasez económica y esté en estado de vulnerabilidad priorizando la protección al poseedor.

Yamamoto (2022) y Campos (2019), la ocupación de predios informales, tiene la posibilidad de tramitar la formalización y saneamiento de su derecho de propiedad, probando su posesión ante las instituciones correspondientes. Huertas (2018), los procesos de saneamiento y formalización lo que se busca revalorizar la propiedad emanada de la informalidad, buscado la aceptación de la sociedad así asegurando los derechos de propiedad y su eficacia. Tassadiq (2022), Cacciavillani (2019) y Jurado (2022), en el transcurso del tiempo se ha establecido ciertos parámetros para tomar mayor importancia a la posesión regulando mecanismo para la adquisición del dominio mediante la posesión.

Ogas & Isoda (2022), los asentamientos precarios tienen la seguridad de adquisición y protección de la tierra, ya que dicha seguridad está asociada a la duración de la posesión. Otárola (2022), cabe mencionar, para la protección ante terceros que puedan perturbar la posesión o propiedad es primordial la inscripción del derecho.

Djankov et al. (2022) la obtención de la propiedad puede otorgar la seguridad jurídica con el título y un derecho de dominio sobre el bien. Shafi et al. (2022), aquel poseedor que está en ejercicio del predio, puede demandar para la obtención del título y derecho del suelo ya que el ocupante tiene una ventaja clara sobre aquel titular del bien. Herrmann (2023), uno de los beneficios de adquirir una propiedad es el poder enajenar a un tercero, mediante las facultades que te confiere un derecho individual. Chethna & Gounder (2019), los gobiernos estatales y locales tienen la facultad de poder formalizar los derechos de propiedad para un desarrollo urbano y económico adecuado.

Como podemos advertir, Martínez (2023) ha establecido que aquella persona que se encuentre en posesión del bien de forma pacífica, pública, continua y se comporte como propietario tiene la facultad para convertirse en el nuevo propietario. Esto se complementa con Fonzo (2021), que señala que el ocupante del predio que ostente el ánimo de dueño al momento de ejercer la posesión, suma mayor valor probatoria al momento de la adquisición de la propiedad; y Yamamoto (2022) & Campos (2019), que indicaron que los ocupantes de los predios en estado

de informalidad, tiene la facultad de poder formalizar su propiedad, probando su posesión ante las entidades de titulación. De lo antes expuesto, se establece que la posesión mediante el ejercicio de hecho sobre el bien, otorga la facultad a quien está en posesión el poder de formalizar y así obtener el derecho de propiedad convirtiéndose en el nuevo propietario, mediante las instituciones jurídicas establecidas.

Se establecen las siguientes conclusiones como una forma del análisis de los principales hallazgos, en relación de los objetivos de la investigación.

1. La posesión es un derecho real, que tiene efectos jurídicos única y exclusivamente si se ejerce mediante el corpus (cuerpo), en otras palabras, mediante el contacto físico y directo de la persona con el bien materia de posesión, la cual disfruta de algunas de las atribuciones que tiene la propiedad.
2. Se estableció que una de las causas principales por las que se generan las posesiones informales en los predios urbanos, es por las condiciones económicas de aquel poseedor, ya sea por motivos de pobreza o desempleo, por ello no puedo adquirir un bien de manera onerosa, lo que indefectiblemente lo lleva a tomar una posesión ilegal de algún predio.
3. La posesión mediante el ejercicio de hecho sobre el bien, otorga la facultad a quien está en posesión el poder de formalizar y así obtener el derecho de propiedad convirtiéndose en el nuevo propietario, mediante las instituciones jurídicas establecidas. Además, las posesiones informales son problemas que se han venido dando en el transcurso de los siglos, por lo cual se estableció mecanismos de titulación para ayudar a los poseedores informales. De esta manera, por un lado, se busca vivir en una sociedad más ordenada y, por otro lado, le podamos dar a los ciudadanos una mejor calidad de vida.
4. Finalmente, en nuestro país no hay una normativa adecuada para esta problemática, tampoco existen propuestas que den soluciones específicas para reducir o finalizar estas posesiones, dándose así un mayor crecimiento de asentamientos informales.

Declaración de los autores: Los autores aprueban la versión final del artículo.

Declaración de conflicto de interés: Los autores declaran no tener conflicto de interés.

Contribución de los autores:

- Conceptualización: Felipa Elvira Muñoz Ccuro
- Curación de datos: Mauricio José Lobon Cervantes
- Análisis formal: Mauricio José Lobon Cervantes
- Investigación: Mauricio José Lobon Cervantes, Jonathan Harry Ochoipoma Guerrero
- Metodología: Felipa Elvira Muñoz Ccuro
- Redacción – borrador original: Felipa Elvira Muñoz Ccuro, Mauricio José Lobon Cervantes
- Redacción – revisión y edición: Jonathan Harry Ochoipoma Guerrero

Financiamiento: Este trabajo ha sido autofinanciado.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Akinwande, T., & Hui, E. (2022). Housing supply value chain in relation to housing the urban poor. *Habitat International*, 130. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2022.102687>
- Arias, Cruz. (2022). Metodología para la localización de predios informales a partir del uso y régimen de propiedad del suelo. El caso de la cabecera municipal de tecolotlan, Jalisco, 2021. *Revista Mexicana de análisis político y administración pública*, (21), <https://doi.org/10.15174/remap.v11i21.379>
- Alcalde Silva, J. (2021). Las acciones posesorias ordinarias y el concepto de posesión en el código civil. *Revista chilena de derecho privado*, (36), 247-268. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722021000100247>

- Arnau Moya, F. (2021). Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados. *Revista Boliviana de Derecho*, (32), 314-365. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8055225>
- Atria Lemaitre, F. (2018). El sistema de acciones reales, parte especial: los interdictos posesorios. *Revista chilena de derecho privado*, (30), 9-54. <https://dx.doi.org/10.4067/s0718-80722018000100009>
- Ávila Martínez, J. M. (2022). The informal rental housing market for the Venezuelan population living in Bogota. *Revista de geografía Norte Grande*, (82), 71-87. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022022000200071>
- Brangier Peñailillo, V. M., & Alborno Vásquez, M. E. (2021). Between possession and deed. Judicial management of land owner requirements in the Cachapoal valley, Chile, 1820-1858. *Andamios*, 18(46), 467-491. <https://doi.org/https://doi.org/10.29092/uacm.v18i46.853>
- Briceño, M. (2021). Legal issues about squatting of real estate. *Revista de Derecho Civil*, 8(3), 45-83. <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/655>
- Cacciavillani, P. A. (2019). De comuneros a poseedores: reflexiones en torno a la construcción de la propiedad privada en la comunidad indígena de Soto a finales del siglo XIX. *Derecho PUCP*, (82), 121-148. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.201901.005>
- Campos Delgado, N. C. (2019). El sistema de titulación y formalización de las posesiones y propiedades informales en el Perú. *Revista Científica Epistemia*, 3(2), 46-52. <https://doi.org/10.26495/re.v1i2.1122>
- Celhay, P., & Gil, D. (2020). The function and credibility of urban slums: Evidence on informal settlements and affordable housing in Chile. *Cities*, 99. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102605>
- Celhay, P., & Undurraga, R. (2022). Location Preferences and Slums Formation: Evidence from a Panel of Residence Histories. *Regional Science and Urban Economics*, 97. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2022.103816>
- Centeno Maldonado, P. A., Cuadrado Aymara, G. A., Viteri Naranjo, B. C., y Santillán Obregón, M. S. (2019). El impuesto a los predios urbanos: recaudación y desarrollo local. *Revista Dilemas Contemporáneos*. <https://doi.org/10.46377/dilemas.v3i1i.1167>
- Chethna, B., & Gounder, N. (2019). Property rights: Principles of customary land and urban development in Fiji. *Land Use Policy*, 87. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104089>
- Chioldelli, F., Coppola, A., Belotti, E., Berruti, G., Marinaro, I. C., Curci, F., & Zanfi, F. (2021). The production of informal space: a critical atlas of housing informalities in Italy between public institutions and political strategies. *Progress in Planning*, 149. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2020.100495>
- Danial, N., & Misnan, M. S. (2022). Possession of site: another layer of complexity in road construction. *Sustainability (Switzerland)*, 14(11). <https://doi.org/10.3390/su14116809>
- Dekel, T. (2020). The institutional perspective on informal housing. *Habitat International*, 106. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102287>
- Djankov, S., Glaeser, E., Perotti, V., & Shleifer, A. (2022). Property Rights and Urban Form. *Journal of Law and Economics*, 65(1), 35-64. <https://doi.org/10.1086/718854>
- Fachetti Silvestre, G. (2021). The special urban individual and collective usucapion by interspersed possession of precarious tenancy in possession ad usucapionem pro morada, pro labore e pro misero. *Revista de Direito da Cidade*, 13(4), 2030-2073. <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/64018>
- Fernández Wagner, R. (2018). Los asentamientos informales como cuestión: revisión y perspectivas. *Oculum Ensaíos: Revista de arquitetura e urbanismo*, 15(3), 399-411. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6847078>
- Flick, U. (2004). *Introducción a la investigación cualitativa*. Morata.
- Fonzo Bolañez, C. Y. (Junio de 2021). Sensibilidades legales y usos alternativos del derecho: el encierro ganadero comunitario “El Rejunte” (Figueroa, Santiago del Estero). XII

- Congreso Argentino de Antropología Social (CAAS). *Congreso Argentino de Antropología Social*. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/134350>
- González Angarita, G. P., Toro Casas, V. y Dorado Castillo, E. O. (2020). El saneamiento predial y su validación desde la actuación de diversos actores implicados en la dinámica territorial de los humedales de la ciudad de Bogotá, Colombia. *RIAA*, 11(1). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7319510>
- Guarini, M. R., Morano, P., Micheli, A., & Sica, F. (2021). Public-Private Negotiation of the Increase in Land or Property Value by Urban Variant: An Analytical Approach Tested on a Case of Real Estate Development. *Sustainability (Switzerland)*, 13(19). <https://doi.org/10.3390/su131910958>
- Guedes, R., Lachan, F., & Sant'Anna, M. (2023). Housing supply in the presence of informality. *Regional Science and Urban Economics*, 99. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2023.103875>
- Herrmann Pillath, C. (2023). The universal commons: an economic theory of ecosystem ownership. *Ecological Economics*, 208. <https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2023.107822>
- Huertas Cárdenas, A. E. (2018). Análisis económico del derecho como sistema legal e institucional eficaz que permite a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad. *Lex Orbis*, 1(2), 62-90. <https://doi.org/10.18050/lexorbis.v1i2.2190>
- Jurado, C. (2021). Land titles and possession and dominio ideas in charcas at the end of sixteenth century. The composición of Sucusuma Valley. Viceroyalty of Peru, 1592-1600. *Dialogo Andino*, (65), 49-64. <http://dx.doi.org/10.4067/S0719-26812021000200049>
- Jurado, C. (2022). Baldíos, possession rights and royal land during the first composición process in Charcas. Viceroyalty of Peru, 1591-1597. *America Latina en la Historia Economica*, 29(1), 1-24. <https://www.scielo.org.mx/pdf/alhe/v29n1/2007-3496-alhe-24-1-1253.pdf>
- Lai, L., & Chau, K. (2022). Land surveying and squatting. *Land*, 11(10). <https://doi.org/10.3390/land11101740>
- Marchant Rivera, A. (2019). Instrumenta publica vinculados a la adquisición de la propiedad. Cartas de trueque, venta y posesión en la corona de castilla durante el siglo XVI: el caso de Málaga. *Cuadernos de historia del derecho*, (26), 35-55. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7228740>
- Marquez Valdez, J. E. (2022). La vivienda informal y el impuesto predial. *Gestión en el Tercer Milenio*, 25(50), 177-184. <https://doi.org/10.15381/gtm.v25i50.24293>
- Martínez Morales, J. (2023). Sobre la posesión para adquirir el dominio de un inmueble por prescripción adquisitiva en Cataluña. Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, 19 de diciembre de 2019, Número de Recurso 147/2019, Número de Resolución 84/2019. *Revista Justicia y Derecho*, 6(1), 1-14. <https://doi.org/10.32457/rjyd.v6i1.2037>
- Nuria Sánchez, M. (2022). La dimensión cosmopolita de la protección jurídica en Kant. Algunas consecuencias de la “posesión común de la tierra” en la Doctrina del Derecho. *Araucaria*, 25(51), 53-74. <https://doi.org/10.12795/araucaria.2022.i51.03>
- Ogas Mendez, A. F., & Isoda, Y. (2022). Obstacles to urban redevelopment in squatter settlements: the role of the informal housing market. *Land Use Policy*, 123. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106402>
- Ojeda, L., Rodríguez, J. C., Quiñones, P. M., & Vásquez, A. P. (2020). The access to water in informal settlements. The case of Valparaíso, Chile. *Bitacora Urbano Territorial*, 30(1), 151-165. <https://www.redalyc.org/journal/748/74862087012/>
- Otárola Espinoza, Y. E. (2022). El valor de la inscripción de inmuebles en el registro chileno. *Revista Direito GV*, 18(3). <https://doi.org/10.1590/2317-6172202229>

- Poczynok, C. M. (2023). Posesión y Propiedad / Possession and Property (DCH). *Max Planck Institute for Legal History and Legal Theory Research Paper Series No. 2023-05*, ISSN 2699-0903, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4398895>
- Peña Porras, D. I. (2022). Slums, Constitutional Turn and Judicial Activism in Colombia. *Revista Derecho del Estado*, (53), 135-166. <https://doi.org/10.18601/01229893.n53.05>
- Peñailillo Arévalo, D. (2019). La transmisión de la posesión. derecho comparado y chileno. *Revista de derecho (Concepción)*, 87(246), 83-104. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-591X2019000200083>
- Ramón Ribas, E. (2020). El delito de ocupación ilegal no violenta de bienes inmuebles. *Estudios penales y criminológicos*, 40, 405-469. <https://doi.org/10.15304/epc.40.6209>
- Rodríguez Escalona, M. (2021). Gestos simbólicos y rituales jurídicos de transferencia y posesión de bienes en la Cataluña altomedieval. *Anuario de Estudios Medievales*, 51(2), 801-822. <https://doi.org/10.3989/aem.2021.51.2.11>
- Sabin, J. (2023). What is a territory? Comparative federalism and state formation in North America. *Territory, Politics, Governance*. <https://doi.org/10.1080/21622671.2022.2158922>
- Sánchez Carrasco, D. (2020). Poseedor inscrito v/s poseedor material ¿un cambio de paradigma? Comentario a la Sentencia 1376- 2017 Civil de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepción. *Revista Justicia & Derecho*, 3(1). <https://doi.org/10.32457/rjyd.v3i1.459>
- Sánchez Muñoz, C. D. (2021). Estrategias de recuperación de predios baldíos en la ciudad de Toluca. prospectiva de ordenamiento urbano. *Revista de Dereito da Cidade*, 13(4). <https://doi.org/10.12957/rdc.2021.32574>
- Shafi, A., Wang, Z., Ehsan, M., Riaz, F. A., Ali, M. R., Mamodson, Z. A., & Abbsi, S. S. (2022). A game theory approach to the logic of illegitimate behavior induced during land conflict litigation in urban and peri-urban areas of Pakistan. *Cities*, 130. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103990>
- Silva Fernández, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Eleuthera*, 20, 135-154. <https://doi.org/10.17151/eleu.2019.20.8>
- Suárez Blázquez, G. (2021). Régimen jurídico romano-visigodo del suelo (dominio - posesión - comunidad de bienes - superficie) y su encuentro feudal con gewere y seisin (s. v d.c - s. XIII d.c.). *Revista de estudios histórico-jurídicos*, (43), 411-435. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8062355>
- Sue, J. (2023). Town scheming: the kenbi aboriginal land claim and the role of planning in securing possession. *Journal of Planning History*, 22(4), 315-341. <https://doi.org/10.1177/15385132221128510>
- Tassadiq, F. (2022). Producing dispossessed and humanitarian subjects: land acquisition and compensation policies in Lahore, Pakistan. *Political and Legal Anthropology Review*, 45(2), 240-256. <https://doi.org/10.1111/plar.12506>
- Tesfai, R., & Ruther, M. (2022). Immigrant neighborhoods and eviction: Hidden housing crisis? *Cities*, 131. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.104033>
- Villalobos Villalobos, V. B. (2021). El desarrollo urbano sostenible en el bicentenario del Perú independiente: un asunto prioritario en la agenda política 2021-2026. *THEMIS Revista De Derecho*, (80), 155-192. <https://doi.org/10.18800/themis.202102.008>
- Yamamoto Suga, C. F. (2022). La formalización de la propiedad predial en el Perú. *Lucerna Iuris Et Investigatio*, (3), 135-145. <https://doi.org/10.15381/lucerna.n3.23908>