

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO



UPAGU

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Carrera Profesional de Derecho y Ciencias Políticas



TESIS

PARA OBTENER EL TÍTULO DE ABOGADO

**LIMITACIONES DE LA ZONIFICACIÓN URBANA FRENTE AL
DERECHO DE PROPIEDAD: SECTOR 19 DEL BARRIO NUEVO
CAJAMARCA, SEGUNDO SEMESTRE 2020**

POR:

Carlos Héctor Garay Balcazar

Manuel Antonio Sánchez Quiroz

ASESOR:

Mg. Gloria Vílchez Aguilar

Cajamarca - Perú

Julio- 2022

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO



Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Carrera Profesional de Derecho y Ciencias Políticas



TESIS

PARA OBTENER EL TÍTULO DE ABOGADO

**LIMITACIONES DE LA ZONIFICACIÓN URBANA FRENTE AL
DERECHO DE PROPIEDAD: SECTOR 19 DEL BARRIO NUEVO
CAJAMARCA, SEGUNDO SEMESTRE 2020**

**Tesis presentada en cumplimiento parcial de los requerimientos para optar el
Título Profesional de Abogado**

Bach. Carlos Héctor Garay Balcazar

Bach. Manuel Antonio Sánchez Quiroz

Asesor: Mg. Gloria Vílchez Aguilar

Cajamarca - Perú

Julio - 2022

COPYRIGHT © 2022 BY:

Carlos Héctor Garay Balcazar

Manuel Antonio Sánchez Quiroz

Todos los derechos reservados

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO

APROBACIÓN DE TESIS PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL

**LIMITACIONES DE LA ZONIFICACIÓN URBANA FRENTE AL
DERECHO DE PROPIEDAD: SECTOR 19 DEL BARRIO NUEVO
CAJAMARCA, SEGUNDO SEMESTRE 2020**

Presidente: Dr. Christian Tantaleán Odar.

Secretario: Mg. Edgardo Sánchez.

Asesor: Mg. Gloria Vílchez Aguilar.

A:

A Dios por concederme la vida, guiar e iluminar mis pasos para concluir con éxito ésta tarea.

A mis padres, esposa e hijos por el apoyo incondicional brindado.

Bach. Carlos H. Garay Balcázar

A Dios como ser supremo y creador nuestro y de todo lo que nos rodea y por haberme dado la inteligencia, paciencia y ser mi guía en mi vida.

A mis padres quienes me dieron la vida, educación, apoyo y consejos de manera incondicional en la parte moral y económica para poder llegar a ser un profesional de excelencia.

A mis hermanos y demás familiares por el apoyo que siempre me brindaron día a día en el decurso de mi vida universitaria.

Bach. Manuel A. Sánchez Quiroz

TABLA DE CONTENIDO

ÍNDICE DE TABLAS Y DE FIGURAS	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT	v
CAPÍTULO I.....	1
INTRODUCCIÓN	
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	3
1.1.1.Descripción de la realidad problemática.....	3
1.1.2.Definición del problema.....	5
1.2. Objetivos.....	5
1.3. Justificación e importancia	6
CAPÍTULO II	7
MARCO TEÓRICO	
2.1. Antecedentes teóricos	7
2.2. Marco Histórico	11
2.3. Teorías de la propiedad	18
2.4. Bases Teóricas.....	21
2.5. Marco conceptual o definición de términos básicos	32
2.6. Hipótesis.....	34
CAPÍTULO III.....	35
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	
3.1. Tipo de investigación	35
3.2. Diseño de investigación	35
3.3. Área de investigación.....	36
3.4. Dimensión temporal y espacial	36
3.5. Unidad de análisis, población y muestra.....	36
3.6. Métodos.....	36
3.7. Técnicas de investigación	37
3.8. Instrumentos.....	38
3.9. Limitaciones de la investigación	38
CAPÍTULO IV	39
RESULTADOS Y DISCUSIÓN	
4.1. Interpretación general.....	41

4.2. Interpretación específica	43
4.3. Desconocimiento limitaciones legales	58
4.4. Desconocimiento limitaciones prácticas	59
CONCLUSIONES.....	60
RECOMENDACIONES.....	61

ÍNDICE DE TABLAS Y DE FIGURAS

Tabla 1: Limitaciones de la Zonificación frente al derecho de propiedad	39
Figura 1: Limitaciones para construir.....	44
Figura 2: Informaciones para la construcción.....	45
Figura 3: Plenos derechos.....	45
Figura 4: Número de pisos que desean construir.....	46
Figura 5: Conocimiento de la normatividad en las edificaciones	47
Figura 6: Conocimiento de los límites de su propiedad.....	48
Figura 7: Información dada por las instituciones responsables de la construcción	49
Figura 8: Dificultades al construir por la MPC	50
Figura 9: Tramitación de licencia de construcción	51
Figura 10: Zonificación establecida.....	52
Figura 11: Conocimiento del cambio de zonificación	53
Figura 12: Conocimiento del uso determinado a la propiedad	54
Figura 13: Zonificación y ordenamiento de la ciudad	55
Figura 14: Saneamiento de propiedad	56
Figura 15: Conocimiento de las sanciones por construir sin licencia.....	57
Figura 16: Fiscalización de la MPC de las formas de construir	58

RESUMEN

Esta tesis responde a la pregunta ¿Cuál es el nivel de conocimiento sobre las limitaciones que presenta la zonificación urbana frente al derecho de propiedad de los pobladores del sector 19 del Barrio Nuevo Cajamarca? Luego de haber realizado una encuesta en la zona, se encontró que las limitaciones legales están relacionadas con la normatividad sobre sanciones, mecanismos de protección y límites formales del derecho a la propiedad; por su parte, las limitaciones prácticas se basan en el conocimiento y cumplimiento efectivo de esa normatividad, sobre todo en el caso de la edificación de predios urbanos.

Palabras Clave: derecho de propiedad, zonificación urbana, derecho urbanístico

ABSTRACT

This thesis answers the question: What is the level of knowledge about the limitations that urban zoning presents against the property rights of the inhabitants of sector 19 of the Barrio Nuevo Cajamarca? After conducting a survey in the area, it was found that the legal limitations are related to the regulations on sanctions, protection mechanisms and formal limits of the right to property; On the other hand, the practical limitations are based on the knowledge and effective compliance with said regulations, especially in the case of the construction of urban properties.

Keys Word: property right, urbanism, urban law

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

La concepción del derecho a la propiedad ha variado a través los años, pasando de una mirada individualista a una en la que su directriz orientadora es la denominada función social. Países pioneros como España, Italia y Alemania adoptaron en sus constituciones y otras normas rectoras el respaldo expreso de dicha función social de la propiedad (Castro-Pozo, 2007). Ello en virtud de que sin un instrumento legal rector que regule el uso de este derecho fundamental de conformidad con los intereses generales, se propicia la informalidad relativa al uso en el contexto de la salud, integridad y bienestar general, pues el ciudadano se ve tentado a valerse de su derecho actuar en pos de su beneficio propio y contravenir el bienestar general. Así, el goce del derecho de propiedad, en la actualidad, no solo implica el uso, goce, disfrute, disposición y reivindicación del mismo, sino que también se sujeta a las obligaciones para con la sociedad ligados al orden público.

En ese orden de ideas, surge la Zonificación Urbana, contemplada por el Derecho Urbanístico como un medio para plantear propuestas de organización de una ciudad por zonas de conformidad con sus usos y así lograr un uso adecuado del suelo y un crecimiento ordenado de la ciudad. Además, para que la población pueda llevar a cabo plenamente sus actividades económicas y sociales, limitándose únicamente por el bien común.

En el distrito de Cajamarca-Perú, teniendo en cuenta el nivel cultural del lugar, la zonificación debe garantizar sencillez en su tipología y comprensibilidad en su lenguaje para que la población la pueda interiorizar y aplicar. Al mismo

tiempo, lejos de componer trabas debe estimular el mercado inmobiliario idóneo para el progreso de nuestra ciudad, desvirtuando los procesos informales y estimulando la calidad edificatoria y constructiva. No obstante, la Ordenanza Municipal N° 129-2006-CMPC emitida por la Municipalidad Provincial de Cajamarca, dispone la zonificación de la ciudad en cuadros normativos y planos desfasados, ya que no responde al evidente crecimiento acelerado de la ciudad en los bordes urbanos y a la ocupación espontánea del territorio que se ha dado en los últimos años. Así, la zonificación urbana del distrito de Cajamarca de conformidad con la Ley Orgánica de Municipalidades y ordenanzas municipales emitidas a través de los diversos Gobiernos Locales representa limitaciones respecto del derecho de propiedad que inhiben el progreso de la ciudad.

En ese sentido, la interrogante en torno a la que gira nuestra investigación es ¿cuál es el nivel de conocimiento sobre las limitaciones que presenta la zonificación urbana frente al derecho de propiedad, en el sector 19 del Barrio Nuevo Cajamarca? Para lo cual se planteó como objetivo general determinar las limitaciones del derecho a la propiedad que presenta la normatividad de la zonificación urbana, en el sector 19 del Barrio Nuevo Cajamarca; y como objetivos específicos identificar dichas limitaciones en los ámbitos legal y práctico, a través de un cuestionario cualitativo a los propietarios del sector 19 del Barrio Nuevo Cajamarca.

La relevancia de la presente investigación radica en que se busca sensibilizar tanto a los operadores del derecho como para la comunidad en general sobre la importancia de conocer y aplicar la normatividad referida a la zonificación, en tanto, importa un mecanismo técnico-jurídico que permite el goce pleno de un

derecho fundamental, como lo es la propiedad. No obstante que al no encontrarse adaptada a las necesidades actuales está representando, contrariamente a su fin, restricciones y/o limitaciones al mismo tales como el derecho a edificar, subdividir, y por ende mejorar la calidad de vida del ciudadano cajamarquino. Por lo que, es deber principal del Estado velar por la protección del conjunto de derechos y deberes de los seres humanos reconocidos constitucionalmente para que la población pueda desarrollar óptimamente sus actividades económicas y sociales, teniendo como única limitación, la no agresión del área a intervenir.

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.1. Descripción de la realidad problemática

Tanto en el mundo como en Latinoamérica, el paradigma del derecho a la propiedad ha ido evolucionando con los años, pasando de nociones más individualistas sobre la propiedad a nociones que ponderan la denominada función social de la misma. Ello se puede notar con vigor en los ordenamientos de Brasil, Colombia y Ecuador, donde las constituciones atienden expresamente a la función social y ambiental de la propiedad. Creemos que esto es debido a que sin un adecuado instrumento legal que regule el uso de la propiedad de acuerdo a la función social, se genera la informalidad debido a que no existe un orden establecido en base a un principio rector, sino una diversidad de normas urbanísticas emitidas por diferentes instituciones públicas (Calderón, 2019). Así, el tema del *derecho de Propiedad*, en la actualidad no solo está relacionado a la tenencia de esta, sino también a los derechos y obligaciones para con la sociedad ligados a la misma, teniendo en cuenta, por ello, la legislación urbana.

Es así que entra a tallar la Zonificación Urbana, entendida como la propuesta de organización de una ciudad por áreas de diferentes usos; teóricamente, esta debería permitir desarrollar una estructura constructiva armónica y un funcionamiento equilibrado entre sus diversas zonas, lo que permitirá un uso adecuado del suelo y un crecimiento ordenado, propiciando que la zonificación sirva para que la población pueda desarrollar a plenitud todas sus actividades económicas y sociales, con la única limitación, que no agrede ambientalmente el área. Por ello, la zonificación debe ser un instrumento promotor de inversiones, que facilite aplicar las políticas de los Gobiernos Locales para desarrollar coherentemente la ciudad, no creciendo extensivamente sino más bien densificándolo y alentando un uso más intenso de su área urbana ya lograda.

La Zonificación del Distrito de Cajamarca debe ser amplia en su contenido, sencilla en su tipología y comprensible en su lenguaje para que la población la haga suya y respete. Debe, sobre todo, no acosar, sino más bien estimular el mercado inmobiliario existente que conviene al desarrollo de nuestra ciudad, desanimando los procesos informales, promoviendo la más alta calidad edificatoria y constructiva. Sin embargo, actualmente la Municipalidad Provincial de Cajamarca, cuenta con la Ordenanza Municipal N° 129-2006-CMPC, la cual contiene a través de sus cuadros normativos y planos la zonificación de toda la ciudad, encontrándose ésta desfasada con relación al crecimiento acelerado de la ciudad referente a los bordes urbanos y a la ocupación espontánea del territorio; con lo cual, el Derecho de propiedad presentaría limitaciones frente a la zonificación urbana del ámbito de distrito de Cajamarca de conformidad con la

Ley Orgánica de Municipalidades y ordenanzas municipales emitidas a través de los diversos Gobiernos Locales.

1.1.2. Definición del problema

¿Cuál es el nivel de conocimiento sobre las limitaciones que presenta la zonificación urbana frente al derecho de propiedad de los pobladores del sector 19 del Barrio Nuevo Cajamarca?

1.2. Objetivos

General

- Determinar el nivel de conocimiento sobre las limitaciones del derecho a la propiedad que presenta la normatividad de la zonificación urbana de los pobladores del sector 19 del Barrio Nuevo Cajamarca.

Específicos

- Identificar las limitaciones legales del derecho a la propiedad respecto a la normatividad de la zonificación urbana, en el sector 19 del Barrio Nuevo Cajamarca.
- Identificar el nivel de conocimiento sobre las limitaciones prácticas del derecho a la propiedad respecto a la normatividad de la zonificación urbana, en el sector 19 del Barrio Nuevo Cajamarca.

1.3. Justificación e importancia

La zonificación urbana entendiéndola como un instrumento técnico-normativo y legal es promotor de la inversión pública y privada, debiendo de facilitar la aplicación de las políticas de los Gobiernos Locales para el desarrollo coherente de la ciudad, y actualmente esta se encuentra desfasada y no obedece a las actuales condiciones urbanas que producto de las diversas restricciones y/o limitaciones con la que cuenta el derecho de propiedad como el derecho a edificar, subdividir, y por ende mejorar la calidad de vida del ciudadano cajamarquino es que se debe de proponer una normatividad urbanística acorde con la problemática urbana que se vive actualmente, entendida como una zonificación que debería de anticipar y servir para que la población pueda desarrollar a plenitud todas sus actividades económicas y sociales, con la única limitación, que no agrede ambientalmente el área a intervenir, pues todo tenemos el derecho a una propiedad y una vivienda digna y una calidad de vida saludable, de esta forma no se estiraría atentando con un derecho protegido por nuestra constitución.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes teóricos

2.1.1. Antecedentes internacionales

En la tesis doctoral denominada “Planificación territorial de espacios rurales para la utilización del turismo como herramienta para la conservación de la riqueza natural y patrimonial de estos” de la Universidad de las Islas Baleares en Palma - España se lleva a cabo un debate teórico sobre la preservación del patrimonio natural y cultural en zonas rurales del Distrito Metropolitano de Quito ante la expansión del mismo. El estudio cualitativo realizado a 287 personas evidencia que, para abordar la problemática, vale decir, inadecuada distribución, se debe recurrir a mecanismos como la zonificación que permita su planificación y consecuente crecimiento organizado (Coello, 2017).

En la tesis doctoral denominada “Revitalización urbana y calidad de vida en el sector central de las ciudades de Montreal y México” de la Universidad Nacional Autónoma de México, un problema aún latente que aqueja a varias de las grandes ciudades norteamericanas como Montreal y México es la creciente y acelerada expansión y poblamiento de los sectores periféricos de las mismas (Tello, 2009). La dinámica urbana ha propiciado cambios en la distribución demográfica del sector central de Montreal; así, la renovación social y económica deben ser abordados por acciones de zonificación, misma que permite una distribución más equitativa de servicios.

En la investigación “Espacio Público y Movilidad Urbana Sistemas Integrados de Transporte Masivo (SITM)” de la Universidad de Barcelona se establece la relación entre los modelos territoriales y la zonificación urbana para desarrollar políticas de transporte óptimas. Con base en las perspectivas humanísticas cualitativas, se demuestra la relevancia de adoptar estrategias del manejo de movilidad, desde una concepción multidisciplinaria que atienda a los distintos ámbitos fundamentales para alcanzar el mejoramiento del espacio público como elemento unificador de la ciudad y la calidad de vida; en tanto, configura un fenómeno complejo de relación, comunicación y contacto social (Velásquez, 2015).

En la tesis “El derecho de propiedad analizado desde la perspectiva del ordenamiento urbanístico”, elaborada en la Universidad de Chile se señala que existe una rama del Derecho Público, además del Derecho Constitucional, que se ocupa del Derecho de Propiedad y es el Derecho urbanístico, referido, en líneas generales, al modo de organizar la ciudad atendiendo las necesidades de habitabilidad, seguridad y salubridad de los seres humanos que allí se encuentren. Es así que la zonificación urbana varía el contenido del dominio, distinta de la concepción clásica del derecho de propiedad, situación que da origen al Instituto de la Propiedad Privada Inmueble Urbana (Galaz, 2004).

2.1.2. Antecedentes nacionales

El en trabajo académico realizado para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Administrativo en la Pontificia Universidad Católica del Perú denominado “Zonificación Urbana: Instrumento para el Ordenamiento de la Economía Local” se plantea una crítica a la regulación jurídica de la zonificación

urbana en el Perú; así como, algunas propuestas de mejora referidas a su elaboración a fin de impulsar el desarrollo económico de la ciudad. Así, se determina que la normatividad sobre zonificación urbana, desde sus inicios, procura el equilibrio del progreso económico de las ciudades y la preservación de un ambiente adecuado para sus habitantes; vale decir, una normativa que se ajuste a sus necesidades. No obstante, es evidente que las normas sobre zonificación urbana no son revisadas ni reevaluadas periódicamente y, por ende, no son adaptadas ni responden a los intereses de la coyuntura actual (Quiquia, 2019).

En la tesis titulada “Influencia de la expansión urbana en el desarrollo sostenible - Caso: Huaral” de la Universidad Federico Villareal teniendo como metodología la de tipo causal relacional, se evalúa la relación de la expansión territorial y el desarrollo de la provincia de Huaral - Lima.

“La información estadística relativa a la expansión urbana de una muestra de 350 habitantes denota que este fenómeno, debido a una escasa planificación urbana, ha propiciado el incremento de la contaminación en la mencionada ciudad, lo cual genera perjuicios a la salud y, consecuentemente, incrementa el presupuesto para atender las necesidades, aumento de la pobreza, entre otros. Por lo que, la zonificación constituye un instrumento que permite la planificación del uso y la ocupación del suelo en el marco de intervención del Plan de Desarrollo Urbano, así como el correcto cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible para, de este modo, orientarse y cumplir con los fines sociales y económicos, tales como vivienda, recreación, protección, equipamiento, producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.” (Polo, 2020).

En la tesis para optar por el título de Contador Público “El Derecho de Propiedad en el Procedimiento de Acreditación y Recuperación de Bienes Comisados en la Empresa COSISA PERÚ EIRL 2017” realizada en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, respecto del contenido y alcances de la propiedad, Soto citado por Manosalve & Quispe, 2018 indica que el derecho de propiedad es absoluto, para usar y disponer de una cosa, conforme de sus atributos reconocidos positivamente. En ese sentido, la propiedad es inviolable, salvo que sea de utilidad pública, un supuesto en el que se encuadra la imposición de las reglas de expropiación y zonificación.

En la investigación “El bien común detrás de la zonificación y la anotación preventiva del certificado de zonificación y vías en el Registro de Predios”, elaborada en la Pontificia Universidad Católica del Perú, se analizaron los alcances y límites del derecho a edificar, de acuerdo con nuestra normativa y, además, se abordó la zonificación urbana y su relación con el bien común enunciado en la constitución. Determinando que no existe seguridad jurídica en cuanto a dicho derecho a edificar, puesto que no se materializa solamente con el hecho de contar con una licencia de edificación como título habilitante, a propósito de su naturaleza preventiva (Buendía, 2019).

En el trabajo cualitativo denominado “Vulneración al derecho de propiedad a causa del cambio de zonificación – San Borja 2019”, llevado a cabo en la Universidad César Vallejo, a través de la técnica de entrevistas, análisis jurisprudencial bajo teoría fundamentada y estudio de caso se plantea desarrollar el modo en que se restringe el uso y disfrute al derecho a la propiedad con el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar una actividad

económica, hecho que fue realizado por el municipio bajo mediante ordenanza municipal, en el distrito de San Borja – Lima 2019. De ello se deduce que la incorrecta aplicación de criterios para un cambio de zonificación y la disminución de usos permitidos en un determinado predio o establecimiento, pone de manifiesto la necesidad de implementar una norma que regule los supuestos normativos específicos a fin de que la administración pública pueda ceñirse y establecer en qué situaciones está permitido el cambio de zonificación y disminución de usos en virtud del bien común (Patiño, 2020).

2.2. Marco Histórico

2.2.1. Derecho propiedad

2.2.1.1. Periodo arcaico

En este periodo fue la Familia o Gens la que contaba con la titularidad del derecho sobre el suelo, evidentemente de naturaleza primitiva, teniendo como máxima autoridad al Pater Familias, quien tenía la potestad y plenitud de sus derechos civiles (Sui Iuris). De modo que se configuró una propiedad colectiva, pero privada. Así, el Imperio Romano a partir de sus conquistas confiscaba tierras y se las otorgaba a particulares, situación denominada Possesio, que atribuía un derecho a quien conseguía ocupar dichas tierras (Cordero & Aldunate, 2008). Cabe agregar que, la propiedad en el periodo arcaico fue más un “poder” que una propiedad como en el contexto actual se entiende.

2.2.1.2. Periodo clásico

En primer lugar, podemos señalar la denominada “Propiedad Quiritaria” o plena propiedad romana, según la cual los únicos facultados a ejercerla eran los ciudadanos romanos. En segundo lugar, encontramos las denominadas propiedad

provincial, pretoria o peregrina, donde el pretor considera la existencia de propiedades que no se subsumen en los alcances y regulación de propiedad quiritaria, por lo que debían ser protegidas. Estas condiciones de protección fueron fijadas por el magistrado, y en razón a ello las relaciones de hecho produjeron consecuencias jurídicas cada vez más importantes. En esta línea la posesión era vista como una relación de hecho, adaptada a las necesidades, la práctica y acogida a la posesión material y al derecho de poseer.

2.2.1.3. Bajo imperio

En esta etapa la única propiedad existente es la reconocida por el derecho civil romano. Así, se deja en el pasado a la propiedad pretoria, peregrina y provincial, y la posesión adquiere su mayor evolución, al señalarla por excelencia como el *Possessio Civiles*, posesión del propietario o del que cree serlo, en virtud, de un justo título de adquisición, para lo cual debía demostrar buena fe, justo título y duración. El *Dominium ExIure Quiritium* es escaso, y más bien predomina una serie de fundos provinciales, de acuerdo con lo cual los Bizantinos elaboraron su *Corpus Iuris*, visto como base de la típica propiedad romana.

2.2.1.4. Edad media

Después de la caída del Imperio, la propiedad es considerada más de hecho que de derecho, esta crisis estatal convierte al gran propietario en un dueño absoluto de la propiedad bajo su “dominio”. El número de pequeños propietarios libres disminuye y quedan sujetos a la Ley “Potens”, en la que los tributos del poder público son objeto de la propiedad privada, o a solicitar la protección de un establecimiento eclesiástico. Asimismo, se dio la aparición de los señoríos y, consecuentemente de los “Jefes Rurales”, quienes gozaban casi de total

autonomía. Razones por las cuales se generó la confusión entre los vínculos personales y los vínculos reales.

En el sistema feudal el vasallo debía ser “fiel” a su señor y éste debía prestarle el “Auxilium” y el “Consilium”, relación que dio lugar a la priorización del derecho privado sobre el público incluyendo lo relativo a la propiedad. Un régimen que subsistirá hasta 1789, año en que la Revolución Francesa acabaría con el feudalismo y, por ende, con los títulos nobiliarios, las deudas contraídas con los nobles y los juicios originados por delitos cometidos contra ellos. Esta situación fue propicia para exigir a los nobles la presentación de sus títulos de propiedad sobre sus tierras para poder conservarlas o rescatarlas, lo que no fue otra cosa que una abrogación a favor de los burgueses. En atención a ello surgió la declaración de 1789 en que se daría a la propiedad un carácter inviolable y sagrado que se reflejaría en el Código Civil Francés de 1804.

2.2.1.5. Edad preincaica

Si bien la información sobre la propiedad en el período prehistórico es aún incompleta, en el Perú como en los demás pueblos, la propiedad fue colectiva en sus inicios. En nuestro país, se asentaba en determinados territorios la comunidad agraria o ayllu, que no eran más que grupos constituidos, por consanguinidad y/o religión, en una sola unidad económica de naturaleza consumitiva y defensiva, en su origen, y, posteriormente, productora. En cuanto a la propiedad, el ayllu podía hacer uso de las parcelas que cultivaba, mas no era propietario de la misma, vale decir, era un mero usufructuario.

2.2.1.6. Época incaica

Por un lado, autores como Svirichi como se citó en (Maticorena, et al., 2009) afirman que los incas, en tanto su arraigo colectivista, no tuvieron el menor concepto de la propiedad privada respecto de bienes inmuebles, es decir, sólo se enmarcaron en el Derecho Público, y, por tanto, no existían las instituciones del derecho privado relativas como personas, obligaciones, contratos, etc. Por otro lado, autores como Basadre citado en (Espinoza, 2003) sostienen que si bien la propiedad inmobiliaria en esta época no tuvo tendencia a ser objeto de venta, cuando se produjo la “asimilación” de las tierras a los bienes muebles, se admitió el trueque y de tal manera, el Derecho de cosas (reales), obligaciones y sucesiones, cobra importancia. Por tanto se puede indicar que el sistema incaico era colectivista socialista, pero, es en este mismo donde se percibieron los primeros indicios de propiedad individual.

2.2.1.7. Época de la conquista y el coloniaje

El colectivismo es reemplazado por el individualismo, dicho de otro modo, el ayllu es sustituido por la propiedad privada de corte feudal. En este proceso fue el Derecho Indiano el que cumplió un papel fundamental, ya que luego del descubrimiento de América, la corona española intentó adquirir títulos que legitimen sus derechos sobre las regiones del Nuevo Mundo. Después el papado formalizó la dominación real española, mediante las bulas y, en el amparo de estas, se otorgaron las tierras a diversas personas en calidad de recompensa por los servicios prestados en el descubrimiento y la conquista. Así, se estableció el dominio de la corona española sobre las tierras americanas, hecho que dio lugar a las disputas entre la comunidad agraria (Perú profundo) y el Perú oficial con sus

constantes ataques para implantar de manera absoluta su sistema de propiedad feudal.

2.2.1.8. Época de la independencia

En esta época es evidente el rol rector de la burguesía, una burguesía incipiente, ante la cual el campesinado indígena, a pesar de ser la gran mayoría, no logró oponerse de manera directa y activa, lo que a su vez generó un control burgués que no atendía a las necesidades agrarias. Esta política preservaba los lineamientos de la propiedad feudal, e invalidaba las medidas de protección de la pequeña propiedad y del trabajador de la tierra.

2.2.1.9. Época de la república

En principio, los legisladores adoptaron ideas jurídico-políticas europeas heredadas de la revolución francesa, enmarcadas en la división de poderes, derechos civiles, libertades ciudadanas y democráticas, etc. En esta época, respecto de la propiedad se distinguen la propiedad pura y simple (derecho señorial sobre la cosa) y la posesión (situación de hecho, no de derecho). Por lo que se puede señalar que la propiedad estaba configurada por la reunión de las principales facultades que integran su contenido, es decir, por el goce y disposición de las cosas del modo más absoluto, evidentemente con un uso conforme a la ley y los reglamentos, definición también acogida por el Código Francés de 1804 y con posterioridad por todos los Códigos Latinos.

2.2.1.10. Edad contemporánea

Para el siglo XIX surge la tesis de la propiedad como función social, con la que se eliminó la naturaleza “sagrada e imprescriptible” de la propiedad que propugna el Liberalismo. Los pilares de esta tesis se asientan en la crítica al carácter individualista de la propiedad, en tanto esta debería ser evocada a servir como una vía para el progreso integral de la sociedad, y, la cada vez más notoria intervención del Estado en la economía, que pretendía forjar un uso de la propiedad al servicio del bien común. Por lo que es a partir de entonces que el derecho es visto como freno a las facultades del propietario. En ese orden de ideas, nuestra legislación positiva, señala que la propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social o en armonía con el bien común.

2.2.2. Zonificación urbana

Como se advierte líneas ut supra, el derecho de propiedad ha evolucionado dentro de los márgenes del bien común o social, lo cual indefectiblemente en la era industrializada tiene relación con lo urbano, específicamente la zonificación. Por ello, para entender las causas que originaron el tratamiento normativo de la zonificación urbana actualmente, se debe acudir a los fundamentos de los países pioneros que, a continuación, se presentan:

2.2.2.1. Origen de la zonificación en Alemania

La zonificación en Alemania representó el medio para mantener el orden de la ciudad y proteger los derechos de todos los propietarios. Alemania pretendía dejar en el pasado su historia feudal e iniciar su futuro impulsado por la industrialización, un proceso para el cual requería la reorganización de las ciudades. La zonificación urbana estaba conformada por: (i) la tecnourbanística, encargada de la ordenación de la nueva ciudad del naciente capitalismo y, (ii) el

urbanismo social, que abordaba, principalmente, la cuestión de la vivienda Baumeister citado por (Ortiz, 2017).

Para 1821 apareció la zonificación urbana propiamente dicha cuando el Municipio de Frankfurt am Main creó y aplicó por primera vez la zonificación urbana mediante Ordenanza. La zonificación urbana subdividió a la ciudad en sectores y asignó a cada una de ellas reglas diferenciadas para el diseño y uso de la propiedad, lo cual fue registrado en el llamado bauzonenplan (mapa). La necesidad de planificación urbana en Alemania y se convierte en una para el resto de Europa y América, replicándose en sus respectivos sistemas.

2.2.2.2. Origen de la Zonificación en España

El 12 de mayo de 1956, se publicó la Ley de Suelo y Ordenación Urbana, que buscaba proporcionar una base legal unificadora que brindara soporte a las Ordenanzas Municipales que debían emitir los Ayuntamientos (Municipalidades), quienes contaban con facultades en materia de zonificación urbana, ya que previo a ello se ordenaban solo zonas, mas no a la ciudad en su conjunto.

Las técnicas urbanísticas que acogía dicho cuerpo legal fueron una réplica del Reglamento de Obras, Servicios y Bienes Municipales publicado el 14 de julio de 1924, norma jurídica que había desarrollado de manera superficial la zonificación, estándares urbanísticos, exigencia de licencia municipal, figuras tributarias nuevas, etc.

2.2.2.3. Zonificación en el Perú

En el ordenamiento jurídico peruano la zonificación urbana apareció por primera vez con el Decreto Supremo N°. 039-70-VI, que aprobó el Reglamento Nacional de Construcciones de 1970, y en el que se consideraba la zonificación

como la parte del plan regulador que trata de la organización integral de una ciudad mediante la cual se propone la más adecuada utilización de la tierra, cuya competencia, de acuerdo con la Constitución de 1993, era conferida a las municipalidades provinciales, por medio de sus Concejos Municipales.

Posteriormente, el concepto de zonificación urbana se incluyó en el artículo 99 del Decreto Supremo N°. 022-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, el cual estableció que la zonificación es el instrumento técnico normativo de gestión urbana compuesto por un conjunto de normas técnicas urbanísticas que regulan el uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, de acuerdo con los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para promover el correcto desarrollo de actividades sociales y económicas como la vivienda, recreación, protección, equipamiento, producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

2.3. Teorías de la propiedad

2.3.1. Teoría clásica del derecho real: la propiedad como poder absoluto

Fue consolidada en el siglo XIX, en pleno auge del racionalismo, aunque sus primeros indicios se remontan a la Constitución Española de 1978 y en su interpretación por el Tribunal Constitucional. La teoría clásica o "subjetiva", propugna la voluntad del propietario para decidir a su libre arbitrio el destino de un bien individualmente determinado (*dominium ex iure quiritium*) que, a su vez admitía la relación jurídica hombre-cosa. Ello en virtud de lo que prescribía la escuela del derecho natural, según la cual las normas civiles no pueden prohibir lo

que ha sido ordenado por la razón, ni pueden ordenar lo que está naturalmente prohibido. Por tanto, la propiedad al ser una institución natural, en tanto es un derecho con el que cuentan todos los hombres por su condición de tal, el dominio sobre las cosas inanimadas se configura como un poder absoluto, que ni la propia autoridad puede desconocer.

2.3.2. Teoría personalista del derecho real: la propiedad como derecho que impone un deber universal de abstención

Con base en la filosofía del derecho de Immanuel Kant, quien planteó la imposibilidad de relacionar las personas con las cosas (relaciones intersubjetivas), dado que solo podían existir relaciones entre personas. Con esta teoría el derecho de propiedad se concibe como una obligación impuesta a toda la comunidad con el fin de respetar el derecho del titular, lo que genera que ya no sea visto como el poder sobre una cosa, sino más bien una obligación de todos para no entrometerse en el derecho del propietario.

2.3.3. Agotamiento de la teoría clásica y puntos débiles de la teoría personalista

Un aspecto indiscutible de la teoría personalista es el referido a que las relaciones jurídicas sólo operan entre seres humanos, lo cual constituye un avance a la relación sujeto-cosa por la cual el propietario es titular absoluto, un señor de la cosa, que puede hacer todo lo que quiera, sin mayores limitaciones ni restricciones que se defendía con la teoría clásica. No obstante, la tesis personalista tampoco alcanzó el auge, ya que, en su intento de eliminar las diferencias entre las categorías jurídicas de los derechos reales y los de obligación, generaría para los derechos reales el deber de abstención universal, lo cual carece

de sentido, ya que salvaguarda la primacía del deber, sin antes advertir en qué consiste el derecho, cuando es bien sabido que el correlato natural de un "derecho" es el "deber".

2.3.4. Teoría intermedia del derecho: la propiedad como poder absoluto que impone un deber universal de abstención

Ante las deficiencias de las dos primeras teorías, surgió la tesis intermedia que fusiona dos ideas claves de la teoría clásica y la personalista. En ese sentido, el derecho real de la propiedad se compone por una vertiente interna, la cual dota al titular del derecho de poder directo e inmediato sobre una cosa y por una vertiente externa que garantiza la no interferencia de terceros en el goce pleno del derecho del titular. No obstante; esta tesis es criticada en el extremo en que, teniendo en cuenta que las tesis precedentes de las que ha tomado partida para constituirse son deficientes, solo se estaría generando una tesis defectuosa del mismo modo.

2.3.5. Fin social de la propiedad

La función social es un elemento estructural de la propiedad, pues desde el punto de vista subjetivo defiende el señorío del titular respecto de la libre disposición del bien y, en simultáneo, configura un conjunto de deberes y obligaciones, establecidos por ley, que procura el cumplimiento de los valores o intereses de la colectividad. Dicho de otro modo, los Estados están facultados para reglamentar el uso de los bienes en concordancia con el interés general. Por tanto, es posible intervenir en la propiedad, siempre que se garantice un justo balance entre las necesidades del interés general de la comunidad y el respeto de los derechos fundamentales del individuo.

2.3.6. Teoría referida a la zonificación urbana

La zonificación se presta a una doble interpretación: Por un lado, las líneas tradicionales referidas a los valores culturales del siglo de origen y la formación del arquitecto y; por otro lado, las circunstancias como se va desarrollando la sociedad en un determinado contexto. Por tanto, para lograr una óptima zonificación urbana, es decir, una que atienda a las necesidades de cada ciudad, se debe tener en cuenta el pasado y futuro de la misma (Guevara, 2013).

2.4. Bases Teóricas

2.4.1. Desarrollo teórico del Derecho de propiedad

2.4.1.1. Propiedad liberal

Bajo la óptica de este sistema, el hombre es visto como un ser libre por naturaleza y titular de un conjunto de derechos inherentes por su condición, mismo que tienen carácter inalienable e imprescriptible. De tal modo la propiedad se constituye en un derecho subjetivo que faculta a su titular a su goce absoluto en aras de cumplir sus necesidades individuales.

De acuerdo con la concepción liberal de la propiedad, ésta sólo está condicionada a la voluntad del propietario, no existiendo límites que impidan su goce, por ser un derecho absoluto. De tal modo, la propiedad liberal constituía un medio para alcanzar fines meramente individuales, que daba lugar a actitudes absentistas y parasitarias (Gonzales, 2005). Tal como lo señala (Cordero & Aldunate, 2008) la propiedad liberal transforma a su titular en un soberano respecto de los bienes, ya que queda entregada a su libre voluntad la determinación de los usos que se le darán, así como los destinos económicos que pueden ser aplicados.

2.4.1.2. Alcances constitucionales del derecho a la propiedad

La constitucionalización de la propiedad instauró la libertad de accesos y la libertad de ejercicio como elementos indispensables del derecho a la propiedad. El hecho de disponer respecto de los propios intereses es esencial para cumplir los fines de la libertad. Misma razón por la cual la propiedad fue acogida desde el primer constitucionalismo como un derecho fundamental de la persona, pues ésta daba lugar al desarrollo de la libertad y otros derechos fundamentales. El artículo 2, inciso 16 de nuestra Constitución de 1993 establece que toda persona tiene derecho a la propiedad, entendiendo la relevancia de la salvaguarda de este derecho a fin de permitir la libertad de actuación del individuo sin interferencias que inhiban su desarrollo. En añadidura, el artículo 70 del mismo cuerpo legal dispone el carácter inviolable del derecho en cuestión.

Es evidente que la concepción constitucional vigente de la propiedad aún guarda claros rasgos clásicos, en tanto, propugna la libertad de su titular y elude, en cierta medida, las interferencias estatales. No obstante, es en la propia Carta Magna en la que se señala que dichas interferencias serán efectuadas siempre y cuando se realicen en pos del interés social y para ello la actuación del Estado debe ser proporcional y nunca arbitraria. Asimismo, en un Estado Social de Derecho; el reconocimiento de los derechos de segunda generación, dentro de los cuales encontramos a la propiedad, ha dado lugar a la regulación constitucional de la economía. Por su parte, el Tribunal Constitucional, sostiene que la propiedad implica el deber/derecho del propietario para explotar sus bienes garantizando el bien común. Cabe añadir que el derecho a la propiedad, como todo derecho fundamental, distingue dos dimensiones que a continuación se desarrollan:

- **Dimensión de libertad o subjetiva**

En razón de todo derecho fundamental se reconoce una gama de atribuciones de acción y de disposición a favor de su titular a fin de lograr los fines de la institución; en específico, para el derecho de la propiedad se admite el poder jurídico para usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, lo que ha sido reconocido por el propio Tribunal Constitucional. Por tanto, el titular del derecho en cuestión podrá servirse de manera directa de su bien, percibir sus frutos y productos, y optar por un destino o condición conforme a sus ideales, así como podrá devolverlo a su posesión en el supuesto de que alguien se haya apoderado de él sin derecho que se lo permita. Asimismo, el propietario puede usar y disponer de modo autónomo sobre sus bienes y sus respectivos frutos, lo que también importa transmitirlos por donación o herencia, cuando así lo crea conveniente.

- **Dimensión prestacional u objetiva**

Los alcances de un derecho fundamental, como lo es la propiedad, no se agotan en su dimensión de libertad o subjetiva, sino que se extrapolan a una dimensión objetiva, prestacional o social. En virtud de lo cual el Estado interviene en la regulación de los derechos fundamentales con el objeto de garantizar y favorecer su pleno goce y ejercicio, para lo cual se reviste de diversas obligaciones y/o facultades de acción y no acción, las cuales van orientadas a impulsar la vigencia óptima del contenido constitucional que, como se describe en líneas posteriores, está determinada por el rol social que en amparo de la Constitución se ha atribuido al ejercicio del derecho de propiedad.

Por tanto, como se estableció en el EXP. N.º 0016–2002–AI/TC “el derecho a la propiedad no sólo adquiere la categoría constitucional de derecho fundamental, sino que su defensa y promoción se constituyen en garantía institucional para el desarrollo económico” (Castillo, 2006, p. 5).

De ello se puede afirmar que es admitido y necesario que el Estado dicte medidas legales que garanticen el correcto ejercicio del derecho a la propiedad a nivel individual relativo a los bienes que pueden ser considerados como propiedad privada, al alcance de las libertades de dominio tales como el uso del suelo o la transmisión de bienes y la posibilidad de acumular de manera desigual la propiedad. Todo ello orientado a satisfacer intereses públicos.

2.4.1.3. Contenido del derecho a la propiedad

El derecho a la propiedad tiene como contenido las siguientes facultades a favor de su titular:

- a. El acceso o adquisición del derecho de propiedad de acuerdo con los requisitos y procedimientos propuestos en la Constitución y en la ley y dentro del marco de la igualdad.
- b. Lo concerniente a sus atributos: Primero; el uso, que va a implicar, tal como su propia denominación lo sugiere, emplear el bien para los fines que el titular crea conveniente de manera lícita, pero también que se abstenga a hacerlo. Segundo; el disfrute, que va a admitir el aprovechamiento económico del bien que es objeto del derecho. Tercero; la disposición, que faculta a su titular a llevar a cabo transferencias, sin intervenciones estatales o privadas. Cuarto; la reivindicación, que permitirá afrontar legalmente las privaciones arbitrarias.

- c. La función social de la propiedad, que da lugar a su ejercicio en armonía con el bien común.

- **Características de la propiedad**

Sobre ello, (Gonzales, 2005) menciona los siguientes:

- Como derecho real, el poder se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien (inherencia), provocando la pertenencia de éste a un sujeto.
- Derecho absoluto: implica todas las facultades jurídicas sobre un bien, razón por la cual es el derecho real de contenido más amplio.
- Derecho exclusivo, ya que las ventajas de un bien son reservadas a una sola persona.
- Derecho perpetuo, pues la propiedad está llamada a durar indefinidamente a favor del propietario, lo que no impide las hipótesis excepcionales de algunas propiedades temporales.

- **Elementos de la propiedad**

Ramírez como se citó en (Manosalve & Quispe, 2018) establece:

- Sujeto o Titular: es la persona individual (natural) o colectiva (jurídica)
- Objeto: todos los bienes materiales e inmateriales, con tal que sean apropiables, vale decir, que se encuentren dentro del comercio jurídico de los hombres.
- La relación Jurídica: es el poder o facultad que se confiere al sujeto o titular respecto al bien.

Asimismo, se debe añadir que de la práctica jurisprudencial del Tribunal Constitucional se ha establecido como elementos no conformantes del derecho a la propiedad:

La posesión (resolución recaída en el EXP. 5007-2006-PA, caso Santos Pacherre Viera), el reconocimiento de la titularidad sobre un bien (resolución recaída en el EXP 5168-2005-PA, caso Pablo Quispe Mendoza), el uso del crédito fiscal (resolución recaída en el EXP 03171-2007-PA, caso ADECCO PERU), el pago del arrendamiento (resolución recaída en el EXP 03035- 2006-PA, caso Luis Ángel Méndez Cordero y otro), así como la orden judicial expedida regularmente que dispone el remate de un bien inmueble (sentencia del EXP 03275-2007-PA, caso Organización de Sistemas Colectivos SAC) (Landa, 2021).

2.4.1.4. Límites

Como ya se ha dicho el Derecho a la Propiedad se traduce en la potestad legítima para usar, disponer, disfrutar y reivindicar el bien sobre el cual se tiene titularidad, todo ello en cuanto las leyes no se opongan y en armonía con el interés social. Por tanto, se puede afirmar que las restricciones que ostenta la propiedad están dadas en por los lineamientos del orden social. Si consideramos la naturaleza del derecho a la propiedad como derecho absoluto, podemos verificar que cualquier tipo de limitación constituiría una violación a este. No obstante, si se percibe el derecho a la propiedad como uno relativo al interés social es evidente que las limitaciones son más bien una reducción al poder del titular de acuerdo con el Derecho.

La Carta Magna dispone un sistema de limitaciones al derecho de propiedad. En primer lugar; en su artículo 70 por necesidad pública o seguridad nacional el Estado está facultado a expropiar un bien, al amparo de un seguimiento del procedimiento respectivo y brindándole al titular afectado un pago en concepto de indemnización justipreciada que compense el daño sufrido. Así, el afectado no

podrá oponerse a la expropiación, pero sí al monto dinerario establecido por el Estado en el procedimiento expropiatorio. En segundo lugar, los extranjeros, no pueden adquirir títulos respecto de minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía dentro de cincuenta kilómetros de la frontera, sea directa o indirectamente, salvo autorización expresa por necesidad pública mediante decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros (artículo 71) (Landa, 2021). En tercer lugar, existen limitaciones temporales referidos a los atributos de la propiedad, es decir, a adquirir, usar, explotar y transferir la misma cuando de garantizar la seguridad social se trate.

Cuadro como se citó en (Palacios, 2006), indica que las limitaciones de orden público pueden ser distinguidas a su vez en limitaciones de orden público, de orden público del derecho público y de orden público del derecho privado. En cuanto a las primeras, son aquellas que se imponen en aras del interés general e involucra la subsistencia y el desarrollo social. Dentro de sus características tenemos su naturaleza irrenunciable, por las cuales no podrán ser modificadas ni suprimidas por acto jurídico; asimismo, son generales, ya que su influencia es obligatoria para todos a los que va dirigido. Las limitaciones de orden público de derecho público pueden ser:

- Las que surgen del derecho administrativo, que son las que ejercen las municipalidades en atención del artículo 88° de la Nueva Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972 las referidas a las facultades de disposición y las servidumbres públicas.
- A las facultades de disposición, que restringen la enajenabilidad de los bienes en razón de la naturaleza, ubicación o fines de los bienes, ello cuando

acontezca motivos especiales. Tal como lo dispone el artículo 72° de la Constitución, de acuerdo con el cual la ley puede dictar restricciones temporales o prohibiciones específicas para adquirir, ceder, explotar y transferir ciertos bienes por seguridad nacional.

- A las servidumbres públicas, como las que se encuentran en la Ley General de Aguas, de acuerdo con la cual los predios tienen el deber/derecho de recibir aguas provenientes naturalmente de predios superiores, así como los materiales que conlleva.

Las limitaciones de orden público de derecho privado, siendo procedentes de los principios de la defensa de los intereses sociales enmarcados dentro del derecho privado, como son las restricciones a la enajenabilidad del patrimonio familiar.

2.4.1.5. Fin social propiedad

La función social de la propiedad se traduce en la búsqueda del “bien común” o el cumplimiento del “interés social”. Si bien en un principio se alegó la colisión terminológica y por ende colisión entre los cuerpos legales que acogían cada una de estas, los pronunciamientos internacionales han permitido corroborar que para el caso en concreto ambos refieren los fines colectivos o públicos a los que debe ceñirse el ejercicio del derecho de la propiedad.

Así, el fin social de la propiedad deja de lado la idea de la doctrina liberal referida a la propiedad como derecho absoluto, imponiendo a su titular un uso conforme al interés social. El diverso desarrollo doctrinal referido al tema ha dado lugar a una clasificación que a continuación se presenta.

- **Doctrinas extrínsecas de la función social**

Conciben la función social como un límite externo que restringe facultades, pero que, a su vez, reconoce la esencia interior del derecho de naturaleza infrangible. En esa línea, la propiedad se constituye de dos esferas: una interna referida a las facultades mínimas con las que cuenta el titular del derecho y no pueden ser violentadas y una externa que reúne las obligaciones que debe asumir el titular a razón de su bien.

- **Doctrinas intrínsecas de la función social**

Para quienes propugnan estas doctrinas, la titularidad del derecho a la propiedad está condicionada al cumplimiento de lo que el ordenamiento jurídico señala como necesario para garantizar el bien común, pues en su defecto, acarrea sanciones para el mismo como puede ser la pérdida del derecho. Por tanto, no se trata de un derecho subjetivo, sino más bien que unifica el interés individual con el colectivo.

2.4.2. Desarrollo teórico zonificación urbana

2.4.2.1. Fundamento del derecho urbanístico

Para hablar de derecho urbanístico, debemos precisar que el urbanismo es la ciencia que se encarga de la organización de los espacios habitables para el hombre. La coyuntura actual hace evidente que no basta con ocuparse de temas urbanos como el diseño de ciudades, clasificación de suelos, etc. Sino que también es indispensable lo referente a las vías de comunicación, puertos, aeropuertos, entre otros, en tanto responden al progreso social y económico. Es por ello que se hace necesaria la intervención estatal, cuya actuación estará regulada por los fundamentos de los derechos fundamentales y la razonabilidad para no incurrir en arbitrariedades.

En esa línea, el derecho urbanístico forja sus bases en la limitación del derecho de dominio (funcionalista) y la intervención estatal. Cabe agregar que esta disciplina tiene los siguientes aspectos:

- La planificación, conformada por todas las acciones de ordenación del suelo que se plasman en un plan. Este plan se convierte en una directriz que propone modos de organizar la ciudad de manera equitativa.
- La gestión urbanística, compuesta por los instrumentos con los que cuentan la Administración Pública y los particulares para concretizar el plan abstracto en un territorio en específico.
- El estatuto jurídico del suelo que, de acuerdo con la Ley 29090, dispone la sujeción de los propietarios a los procesos de urbanización y edificación.
- El contenido y alcances de la propiedad referido a los usos del suelo urbano, deberes o límites urbanísticos, ecológicos, culturales, etc., dentro de los que encontramos a la expropiación.

El urbanismo se vale de un instrumento que le permite establecer las formas de usar el suelo para mejorar la calidad de vida de los habitantes, garantizar un ambiente sano y de respeto a la cultura, entre otros beneficios denominado zonificación urbana, que se describe a continuación.

2.4.2.2. Fundamento de la zonificación urbana

La CIDH resolvió que las normas legales deben estar fundadas en el bien común, este entendido como aquello que es de conveniencia o provecho para la colectividad que conforman una sociedad determinada, una de estas normas legales, como ya se ha advertido líneas ut supra, es la zonificación. La facultad de edificar de la propiedad predial urbana está orientada al interés privado, esto es,

relaciones de vecindad o limitaciones convencionales, pero, además, al interés público. En cuanto a los límites a la propiedad en función de la zonificación tenemos los establecidos en interés de la vivienda y el urbanismo mediante leyes generales, ordenanzas municipales, etc., que, por ejemplo, en el caso de fincas urbanas se regula en lo concerniente a la altura de las mismas, adcentamiento de fachadas, necesidad de edificar, condiciones mínimas de habitabilidad, etc.

En ese orden de ideas, encontramos uno de los rasgos característicos de la zonificación, pues en nuestro país son los Gobiernos Locales, por medio de los respectivos Consejos Municipales, los competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial (numeral 6 del artículo 195° de la Constitución y artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades). La zonificación consiste en determinar zonas con un destino homogéneo para que mediante criterios claros y coherentes sean sometidas a un control, cuyas normas y estándares, permitan compatibilizar y alcanzar los objetivos para cada una de estas.

Asimismo, forma parte de la actividad planificadora de la Administración Pública y es aprobada mediante Planes de Desarrollo Urbano que constituyen verdaderas normas legales al ser aprobadas mediante Ordenanzas municipales emitidas por los alcaldes de las municipalidades provinciales, lo que no prohíbe la participación ciudadana en la elaboración de los planes. Los efectos que surte el carácter normativo de la zonificación es que permite regular las facultades del derecho de propiedad con arreglo a los intereses colectivos, además, le otorga vigencia indefinida, sin perjuicio de poder ser revisada y modificada, como es evidente dota de eficacia erga omnes en un determinado territorio, por lo que

quedan obligados a su cumplimiento tanto los particulares como la Administración.

2.5. Marco conceptual o definición de términos básicos

2.5.1. Propiedad

“La propiedad es definida como un señorío pleno (jurídico) sobre cualquier objeto externo de valor económico y susceptible de dominación” (Gonzales, 2005, p. 476). Dicho de otro modo, la propiedad es aquel derecho que ampara el poder jurídico más extenso sobre un bien, en tanto permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar el mismo.

2.5.2. Urbanismo

El urbanismo se refiere a la organización social, económica y política de una ciudad, en base a estrategias y proyectos urbanísticos, llevados a cabo por profesionales y autoridades, que faciliten su adecuado desarrollo. La concepción del urbanismo transita la multidisciplinariedad de la ciencia y el arte, pues requiere del intercambio de información entre estas áreas para su constitución, misma razón por la cual es reconocida como la “ciencia de la ordenación urbana” (Ornés, 2009).

2.5.3. Derecho urbanístico

El derecho urbanístico es el conjunto de principios y normas que regulan los espacios habitables y el ordenamiento del territorio, lo que incluye las actividades de gestión, ejecución y control del mismo (Ortiz, 2021). Por tanto, podemos señalar que el derecho urbanístico se ocupa del ordenamiento territorial, el uso del suelo, la ciudad-urbanización/ edificación y las interacciones con los propietarios inmobiliarios a fin de controlar tal relación y solucionar posibles conflictos.

2.5.4. Planificación urbana

Según Ahumada como se citó en (Ornés, 2009), la planificación urbana es una metodología que permite identificar la prioridad, factibilidad y compatibilidad de los objetivos y seleccionar los instrumentos más eficientes. En otros términos, la planificación urbana es un proceso mediante el cual se estudian las condiciones de funcionamiento de las ciudades y de tal modo proponer, diseñar y ejecutar proyectos a efectos de contribuir con la dinámica urbana y ambiental de toda la ciudad.

2.5.5. Zonificación

La zonificación es una herramienta útil para la gestión urbana que, a través del conjunto de normas urbanísticas con las que cuenta, regula el uso y ocupación del suelo. La zonificación procura el crecimiento ordenado de las ciudades, conciliando los derechos de los ciudadanos con las actividades económicas de bienes y servicios, para alcanzar el progreso de la economía y satisfacción de las necesidades básicas de los ciudadanos (Quiquia & Zonificación, 2018).

2.5.6. Limitación Territorial

La limitación territorial refiere la extensión geográfica propia de una nación, vale decir, los puntos determinan el inicio y fin de la misma. La noción de frontera puede estar determinada por algo concreto como una muralla o por un accidente geográfico (Elissonde, 2012).

2.5.7. Espacio Público

Red conformada por el conjunto de espacios abiertos de dominio y uso público, mismos que se orientan a satisfacer necesidades colectivas (León, 1998).

Estos pueden ser naturales o creados por el hombre, como lo son los parques, las plazas, etc.

2.5.8. Espacio Privado

Un espacio privado es entendido como aquel lugar donde se pueden desarrollar actividades cuyo acceso no es público y, por su propia naturaleza, los rige la intimidad y privacidad (Arendt, s.f.). Estos espacios están delimitados con barreras físicas que determinan la exclusividad para su propietario.

2.5.9. Acción Urbanística

La acción urbanística, propia de la Administración, implica el ordenamiento e intervención estatal en el uso del suelo.

2.5.10. Actuación Urbanística

Procedimiento realizado en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, que refiere una serie de pasos para dar lugar a la transformación del suelo, de su infraestructura, de su organización o de los usos específicos del mismo.

2.6. Hipótesis

El nivel de conocimiento sobre las limitaciones en el derecho de propiedad respecto de la normatividad de zonificación urbana, en el sector 19 del barrio Nuevo Cajamarca es bajo, respecto a las limitaciones legales y prácticas es bajo.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de investigación

La investigación aplicada se basa en resolver problemas de manera práctica, en un contexto determinado, aplicando conocimientos de diversas áreas con el fin de satisfacer necesidades. Vale decir, que la investigación aplicada está basada en necesidades sociales pendientes, como mejorar la calidad del aire y otros servicios en zonas urbanas, resolver un problema de producción, descubrir vacunas, etc. (Ibero, 2020). Así, la presente investigación es de tipo aplicada, pues tiene como objetivo resolver un problema o planteamiento específico de la vida real, en este caso, el conocimiento sobre las limitaciones de la zonificación urbana frente al derecho de propiedad, que consideramos un problema social a resolver, para un adecuado disfrute del derecho de propiedad, en un barrio de la ciudad de Cajamarca.

3.2. Diseño de investigación

La presente investigación tiene un diseño no experimental, pues se realiza sin manipular deliberadamente variables. Es decir, es investigación donde no hacemos variar intencionalmente las variables independientes. Lo que hacemos en la investigación no experimental es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos. Como señala Kerlinger (1979, p.116), "La investigación no experimental o ex post facto es cualquier investigación en la que resulta imposible manipular variables o asignar aleatoriamente a los sujetos o a las condiciones". Así, no se expone a los sujetos de estudio a condiciones ni ninguna clase de estímulo, sino que se observan en su ambiente natural.

3.3. Área de investigación

El área de investigación es el de las ciencias jurídico Civiles-Empresariales, por tratarse la propiedad y el urbanismo de tópicos del derecho civil. Así, el derecho urbanístico es definido por Ortiz (2011) como el conjunto de principios y normas que regulan los espacios habitables y el ordenamiento del territorio, lo que incluye las actividades de gestión, ejecución y control de este.

3.4. Dimensión temporal y espacial

La investigación se llevó a cabo en el departamento, provincia y región de Cajamarca, específicamente en el sector 19 del barrio Nuevo Cajamarca, durante el segundo semestre del año 2020.

3.5. Unidad de análisis, población y muestra

La unidad de análisis son los propietarios del sector 19, Barrio Nuevo Cajamarca, con una población de 20 personas.

3.6. Métodos

El método de investigación socio jurídico tiene como objeto el estudio de la realidad social, advirtiendo una influencia en los comportamientos sociales que busca modificar. Así pues, el derecho busca incidir en la dinámica social, de ahí la incorporación al método científico (Arango Pajón, 2013). La presente investigación es de este tipo, pues busca modificar aspectos relativos a la búsqueda y difusión del conocimiento, específicamente del conocimiento acerca de las limitaciones de la

zonificación urbana frente al derecho de propiedad, en un barrio de la ciudad de Cajamarca.

Para lograr los objetivos de la investigación se procedió de la siguiente manera:

- Se buscó información, antecedentes teóricos, acerca de las limitaciones de la zonificación urbana frente al derecho de propiedad y se la sintetizó en fichas bibliográficas.
- Se elaboró un cuestionario sobre el tema en cuestión, con preguntas abiertas, buscando obtener información cualitativa sobre el tema de estudio.
- Se aplicó el cuestionario a una muestra elegida de vecinos de un barrio de la ciudad de Cajamarca.
- Se recolectó, sintetizó y presentó los datos obtenidos, a través de tablas estadísticas descriptivas.
- Por último, se analizó y discutió los resultados obtenidos sobre la base de los objetivos de investigación, comparándolos con los obtenidos en las investigaciones teóricas realizadas.

3.7. Técnicas de investigación

La técnica utilizada fue la encuesta. Se puede definir la encuesta, siguiendo a García Ferrando, como «una técnica que utiliza un conjunto de procedimientos estandarizados de investigación mediante los cuales se recoge y analiza una serie de datos de una muestra de casos representativa de una población o universo más amplio, del que se pretende explorar, describir, predecir y/o explicar una serie de características (Ferrando, 1993). Para Sierra (1994), la observación por encuesta

es el procedimiento sociológico de investigación más importante y el más empleado; y consiste en la obtención de datos a través de la interrogación a cierto grupo de la sociedad.

3.8. Instrumentos

El instrumento utilizado fue el cuestionario. El cuestionario consiste en un conjunto de preguntas, normalmente de varios tipos, preparado sistemática y cuidadosamente, sobre los hechos y aspectos que interesan en una investigación o evaluación, y que puede ser aplicado en formas variadas, entre las que destacan su administración a grupos o su envío por correo (Pérez, 1991). La finalidad del cuestionario es obtener, de manera sistemática y ordenada, información acerca de la población con la que se trabaja, sobre las variables objeto de la investigación o evaluación. Para este caso en concreto, se utilizó el cuestionario de tipo abierto, pues se busca obtener información del tipo cualitativa.

3.9. Limitaciones de la investigación

La principal limitación fue el acceso a la información sobre el tema en cuestión, puesto que existen muy pocas investigaciones al respecto; tal es así, que se hizo muy complicado encontrar antecedentes locales sobre el mismo campo de investigación.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Los datos para estudio fueron recogidos mediante la aplicación de una encuesta, a los propietarios del Sector 19 del Barrio Nuevo Cajamarca. Estos fueron procesados a través del programa de SPSS 22.0 y Microsoft office Excel.

Las encuestas se ejecutaron mediante una visita a los propietarios del Sector 19 del Barrio Nuevo Cajamarca. Cada ítem era valorado una escala de 4 puntos (donde 1 era la menor puntuación posible y 4 la mayor). Y además utilizamos preguntas abiertas para así poder tener una mayor información de los propietarios.

Se aplicaron 20 encuestas a todos los propietarios que pertenecen al sector 19 del Barrio Nuevo Cajamarca en el Tercer semestre del 2020. Dichas encuestas se llevaron a cabo durante el segundo semestre 2020, de acuerdo con la fecha y hora pactada con los propietarios.

Es así que se obtuvieron los siguientes resultados generales:

Tabla 1
Limitaciones de la Zonificación frente al derecho de propiedad

Ítem	1 Ninguno	2 Poco	3 Regular	4 Mucho	MEDIANA	MODA	OPINIÓN
1. ¿Cree Usted que tiene limitaciones para construir por parte de MPC?	20.00%	10.00%	25.00%	45.00%	1	1	Mucho
2. ¿Usted está informado sobre cómo puede construir en su propiedad?	60.00%	30.00%	5.00%	5.00%	4	4	Ninguno
3. ¿Usted cree que tiene los derechos de Usar, Disfrutar y	0.00%	0.00%	15.00%	85.00%	4	4	Mucho

Disponer de su propiedad?								
4. ¿De cuántos pisos le gustaría construir su casa?	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4	4		
5. ¿Usted conoce sobre la normatividad urbana en edificaciones?	65.00%	35.00%	0.00%	0.00%	2	2		Ninguno
6. ¿Usted sabe que no puede disponer de su propiedad plenamente frente a una posible construcción por la zonificación Urbana que establece la MPC?	0.00%	45.00%	45.00%	10.00%	4	4		Regular
7. ¿Usted está informado por parte de alguna Institución de cómo debe construir en su predio?	90.00%	10.00%	0.00%	0.00%	2	2		Ninguno
8. Al momento de construir en su predio: ¿tuvo alguna dificultad por parte de la MPC?	10.00%	15.00%	35.00%	40.00%	3	3		Mucho
9. ¿Cuenta usted con licencia de construcción?	5.00%	35.00%	50.00%	10.00%				Regular
10. ¿Está conforme con la zonificación establecida por la MPC?	55.00%	45.00%	0.00%	0.00%				Ninguno
11. ¿Usted sabe que puede pedir un cambio de zonificación para poder construir?	85.00%	15.00%	0.00%	0.00%				Ninguno
12. ¿Conoce que de acuerdo a la Zonificación Usted puede darle un uso	0.00%	55.00%	45.00%	0.00%				Poco

determinado a su propiedad?					
13. ¿Sabe Usted que la Zonificación permite el ordenamiento de la ciudad?	0.00%	35.00%	65.00%	0.00%	Regular
14. ¿Su Propiedad se encuentra saneada?	0.00%	45.00%	55.00%	0.00%	Regular
15. ¿Sabe Usted que, si construye sin autorización y supervisión de la MPC, está sujeto a una sanción pecuniaria y administrativa?	0.00%	50.00%	50.00%	0.00%	Poco
16. ¿Cree usted que la MPC fiscaliza objetivamente la forma y modo de construir?	0.00%	45.00%	55.00%	0.00%	Regular

4.1. Interpretación general

Los resultados generales inducen a la interpretación de que existen limitaciones en los ámbitos legales y prácticos; pero más que nada a nivel práctico, pues la normatividad puede estar descrita taxativamente en los instrumentos legales, pero estos no llegan a los propietarios, no son entendidos o no son aplicados por parte de los mismos, como en cuanto a las reglas sobre la construcción y usufructo de las propiedades, a los mecanismos para un mejor ejercicio del derecho a la propiedad, las sanciones, los derechos y límites, etc.

Estos resultados se condicen con lo planteado por varios investigadores de distintos países, respecto a la importancia de la zonificación urbana, sobre todo en ciudades en expansión. Es así que en España se planteó que se debe recurrir a

mecanismos de zonificación para un crecimiento organizado y acorde con las necesidades (Coello, 2017). De la misma manera, se concluyó en el estudio realizado en las ciudades de Montreal y México, que la renovación socioeconómica debe tomar en cuenta primordialmente las acciones de zonificación (Tello, 2009). En Sudamérica, se concluyó en una investigación en Chile, que el derecho urbanístico tiene una estrecha relación con la satisfacción del derecho de propiedad (Galaz, 2004).

De la misma manera, en el ámbito nacional investigaciones como la de Quiquia (2019) muestran que es imperativa una normatividad que se ajuste a las necesidades que demanda la expansión urbana, debido a que una adecuada zonificación propiciaría crecimiento económico y preservación del ambiente. Argumenta el autor que la normativa no es reevaluada periódicamente y, por ende, no se adapta, ni responde a los intereses de la coyuntura actual. En la misma línea, una investigación realizada en Huaral, Lima, concluye que la planificación urbana deficiente ha propiciado el incremento de la contaminación y de las necesidades económicas; por lo que, la zonificación urbana debe orientarse y cumplir con los fines sociales y económicos, tales como vivienda, recreación, protección, equipamiento, producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones (Polo, 2020).

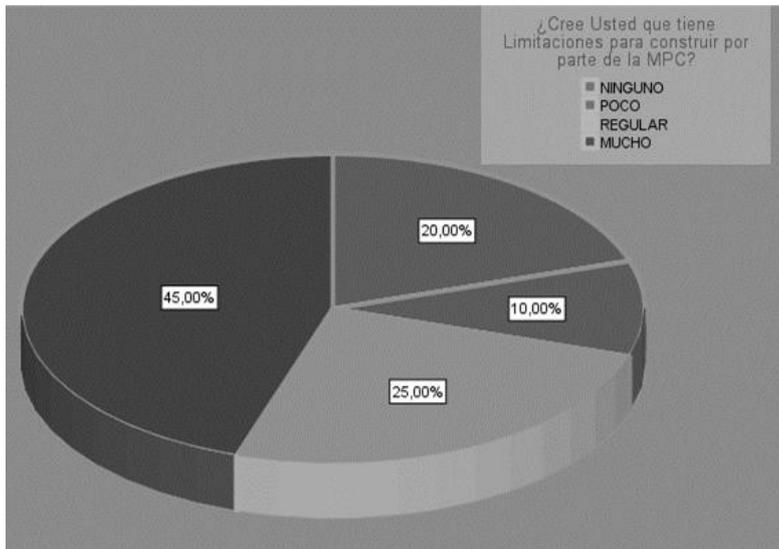
En cuanto a la manifestación práctica del derecho a la propiedad, como lo es la construcción de una vivienda, un estudio realizado en la Pontificia Universidad Católica, muestra los alcances y límites del derecho a edificar; concluyendo que no existe seguridad jurídica en cuanto a dicho derecho, puesto que no se materializa solamente con el hecho de contar con una licencia de edificación

como título habilitante, a propósito de su naturaleza preventiva (Buendía Jara, 2019). En el mismo sentido, respecto al uso de la propiedad, una investigación realizada en San Borja, Lima-Perú, concluyó que se restringe el uso y disfrute al derecho a la propiedad con el cambio de zonificación y disminución de uso para desarrollar una actividad económica, hecho que fue realizado por el municipio mediante ordenanza municipal, en el distrito mencionado. De ello se deduce que la incorrecta aplicación de criterios para un cambio de zonificación y la disminución de usos permitidos en un determinado predio o establecimiento, pone de manifiesto la necesidad de implementar una norma que regule los supuestos normativos específicos a fin de que la administración pública pueda ceñirse y establecer en qué situaciones está permitido el cambio de zonificación y disminución de usos en virtud del bien común (Patiño, 2020).

En síntesis, se obtuvieron límites legales y prácticos, relativos a la normatividad de la zonificación urbana en Cajamarca, específicamente en el sector 19 del Barrio Nuevo Cajamarca. Los límites legales están relacionados con la normatividad sobre sanciones, mecanismos de protección y límites formales del derecho a la propiedad; mientras que los prácticos se basan en el conocimiento y cumplimiento efectivo de esa normatividad, sobre todo en el caso de la edificación de predios urbanos.

4.2. Interpretación específica

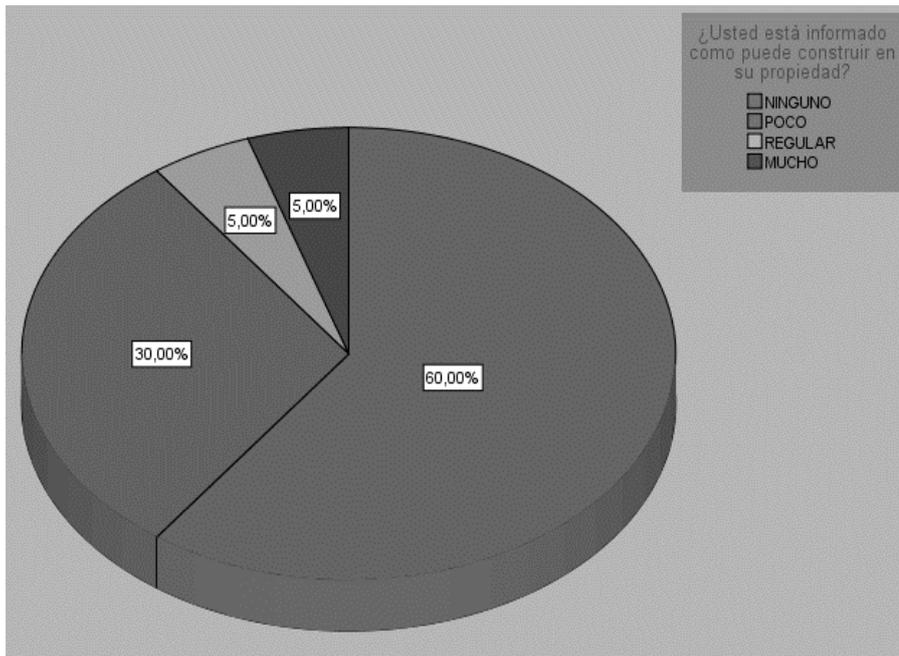
Figura 1: *Limitaciones para construir*



Análisis y discusión

Como se puede observar, la mayoría de los propietarios refirió tener limitaciones por parte de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, lo cual encaja en nuestro planteamiento respecto a las limitaciones prácticas del derecho a la propiedad respecto a la zonificación urbana, pues los propietarios no pueden tener un efectivo goce y disfrute de su derecho de propiedad.

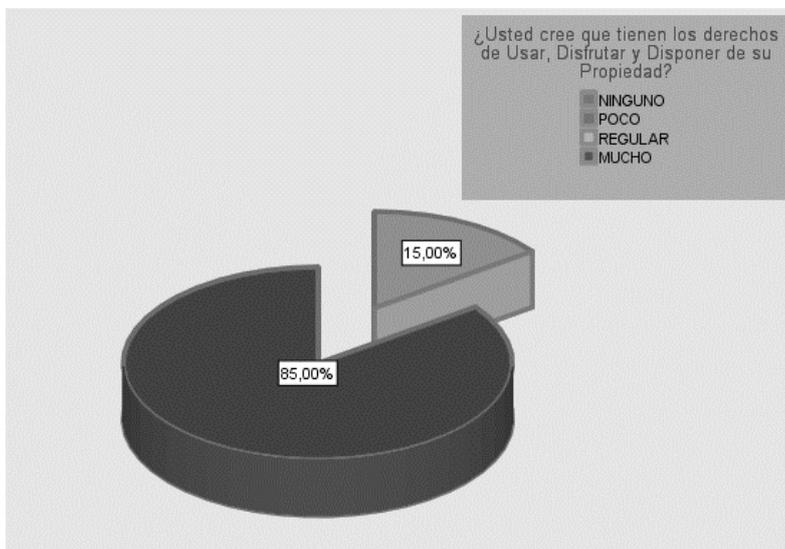
Figura 2: *Informaciones para la construcción*



Análisis y discusión

En cuanto a la información sobre cómo construir, según los parámetros establecidos por la normatividad, más de la mitad de los encuestados refirió no estar debidamente informado, por lo que podemos concluir que ésta es una limitación legal del derecho a la propiedad respecto a la zonificación urbana.

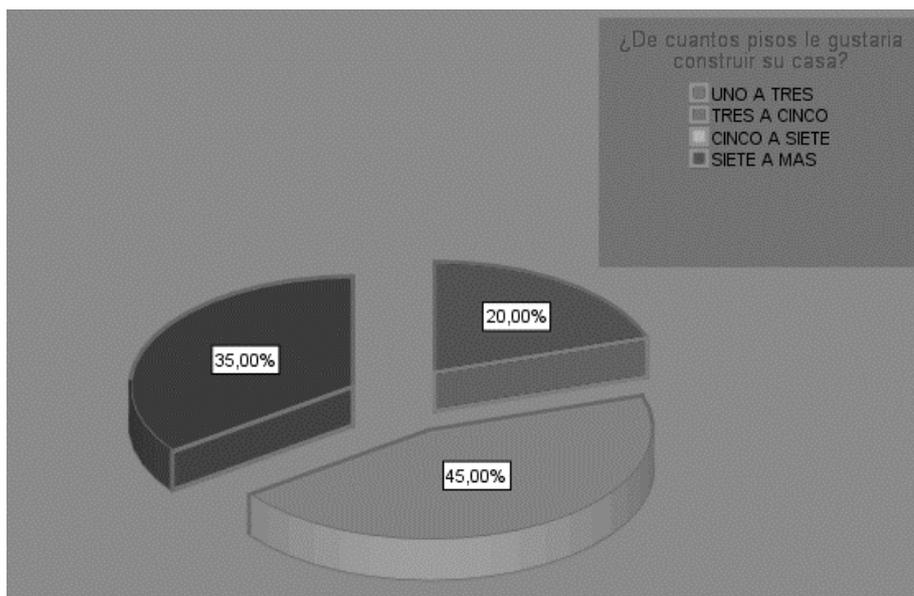
Figura 3: *Plenos derechos*



Análisis y discusión

En este caso, la mayoría de los propietarios refirió que conoce sobre su derecho sobre el uso, disfrute y disposición de su propiedad; sin embargo, desconocían o conocían muy vagamente en su mayoría de qué manera o los mecanismos de solución en caso de no gozar del ejercicio de este derecho.

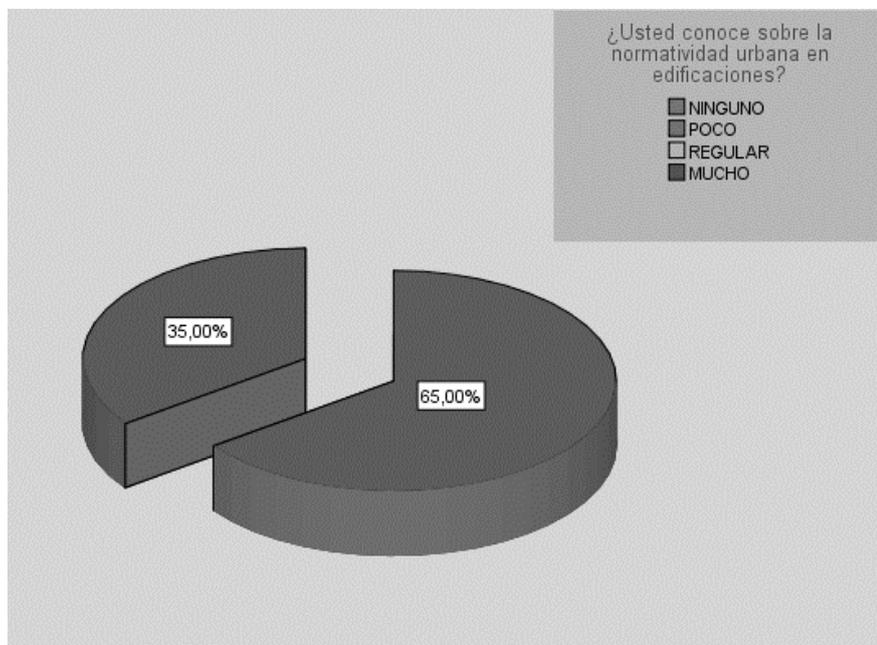
Figura 4: *Número de pisos que desean construir*



Análisis y discusión

En este caso, la mayoría de los propietarios refirió querer una vivienda con más de tres pisos, y gran cantidad con más de cinco; mostrando un evidente desconocimiento de la normatividad respecto a ese asunto, encajando estos resultados dentro de las limitaciones legales del derecho a la propiedad respecto a la normatividad sobre zonificación.

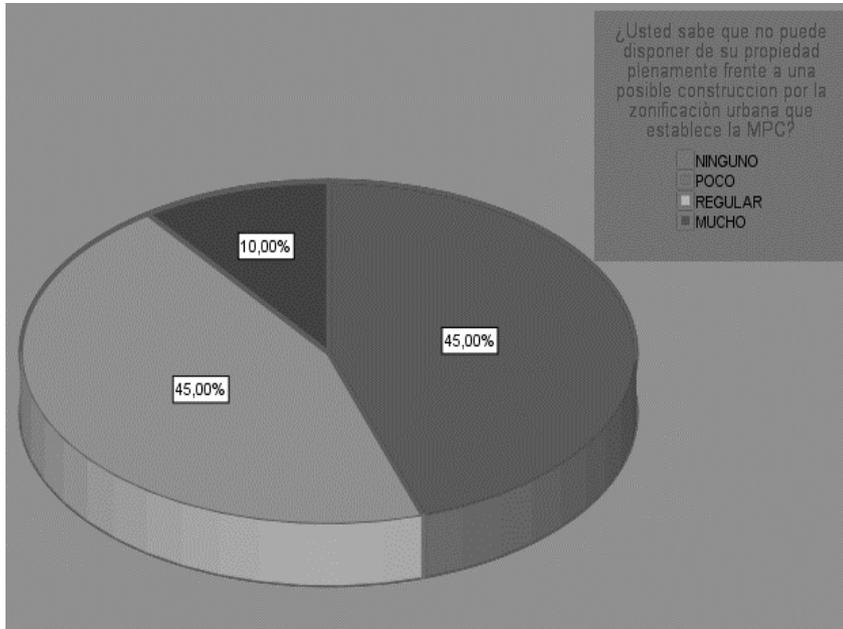
Figura 5: *Conocimiento de la normatividad en las edificaciones*



Análisis y discusión

En esta pregunta, más abierta, la gran mayoría refirió no conocer nada sobre la normatividad sobre zonificación, ni dónde encontrarla, mostrando una evidente limitación legal, en cuanto al derecho a la propiedad frente a la zonificación.

Figura 6: *Conocimiento de los límites de su propiedad*

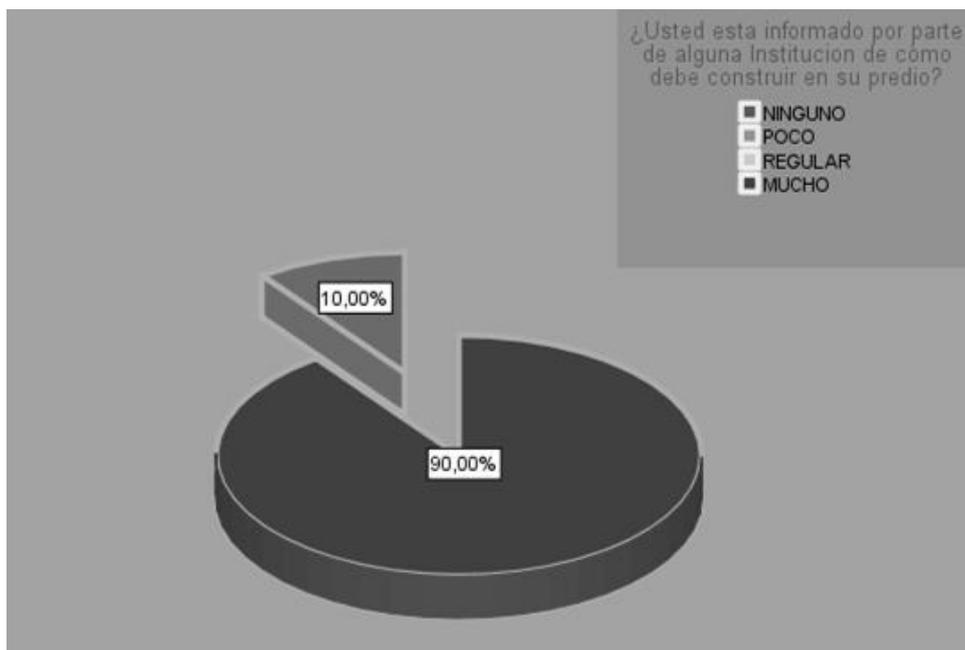


Análisis y discusión

En este caso, la mayoría de los propietarios refirió saber poco o mucho respecto a la disposición de su propiedad, de acuerdo a lo establecido por la

Municipalidad Provincial de Cajamarca respecto a la zonificación urbana, representando una limitación legal.

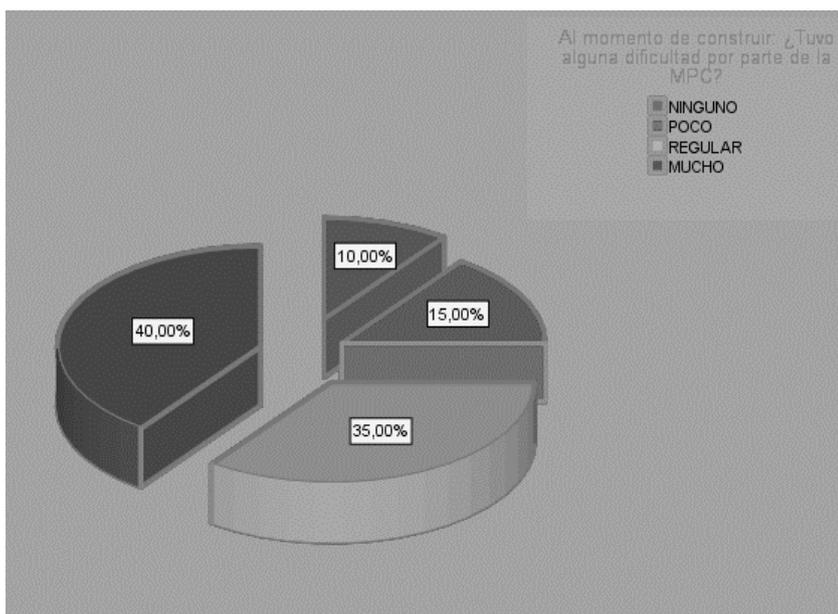
Figura 7: Información dada por las instituciones responsables de la construcción



Análisis y discusión

En este caso, la gran mayoría refirió no haber sido informado por ninguna institución sobre la forma en construir su predio, conformando una limitación práctica en el disfrute de su derecho a la propiedad.

Figura 8: *Dificultades al construir por la MPC*

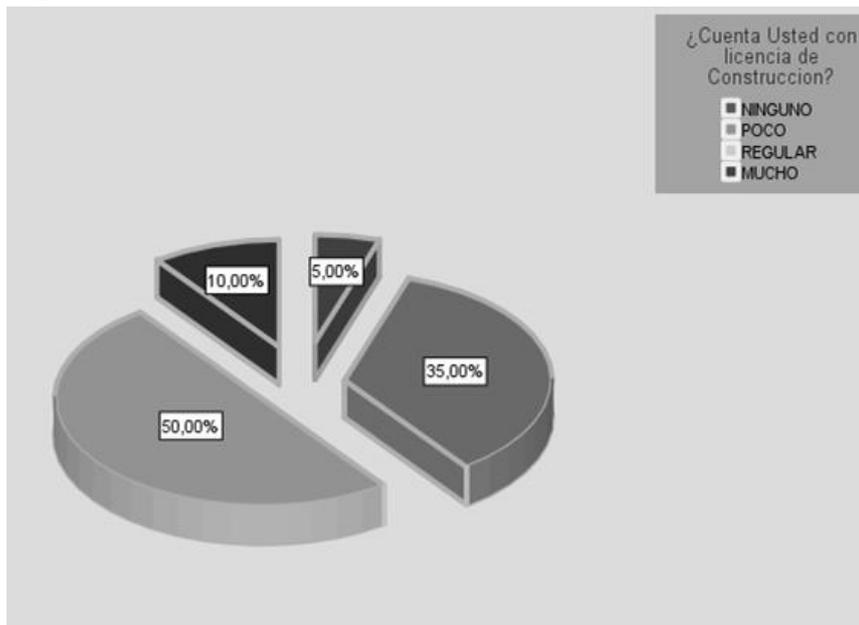


Análisis y discusión

Esta pregunta se refiere a una limitación práctica al momento del disfrute del derecho a la propiedad; y el resultado fue que los propietarios en su mayoría tuvieron dificultad para construir por parte de la Municipalidad Provincial de

Cajamarca, con un 90% que respondió que tuvo al menos una pequeña dificultad, con un 40% que tuvo muchas dificultades para construir.

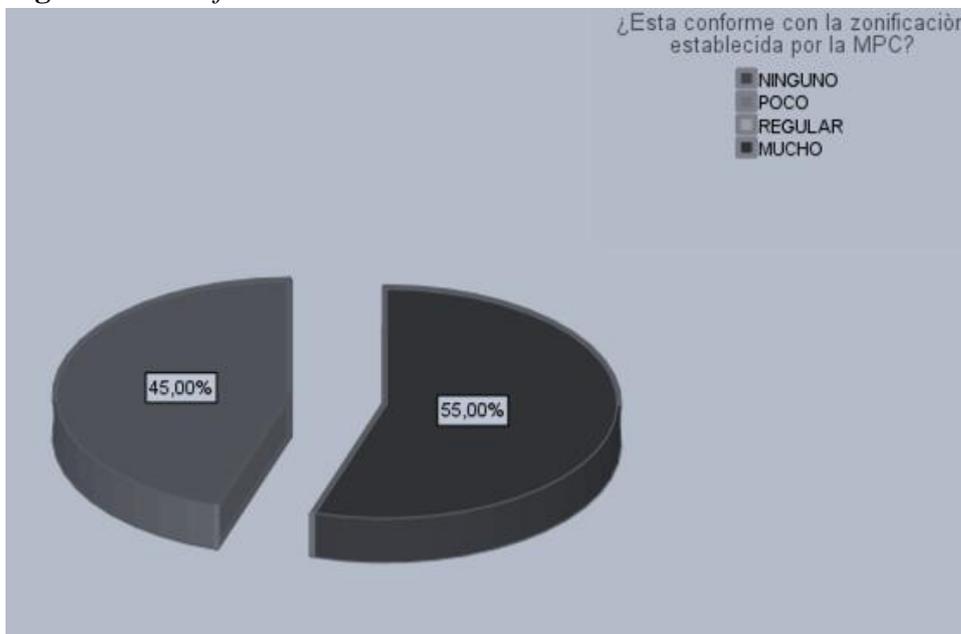
Figura 9: *Tramitación de licencia de construcción*



Análisis y discusión

En el caso de la licencia de construcción, que conformaría una limitación práctica, la mayoría cuenta con las licencias pertinentes para la construcción, por lo que en este caso, no sería una limitación.

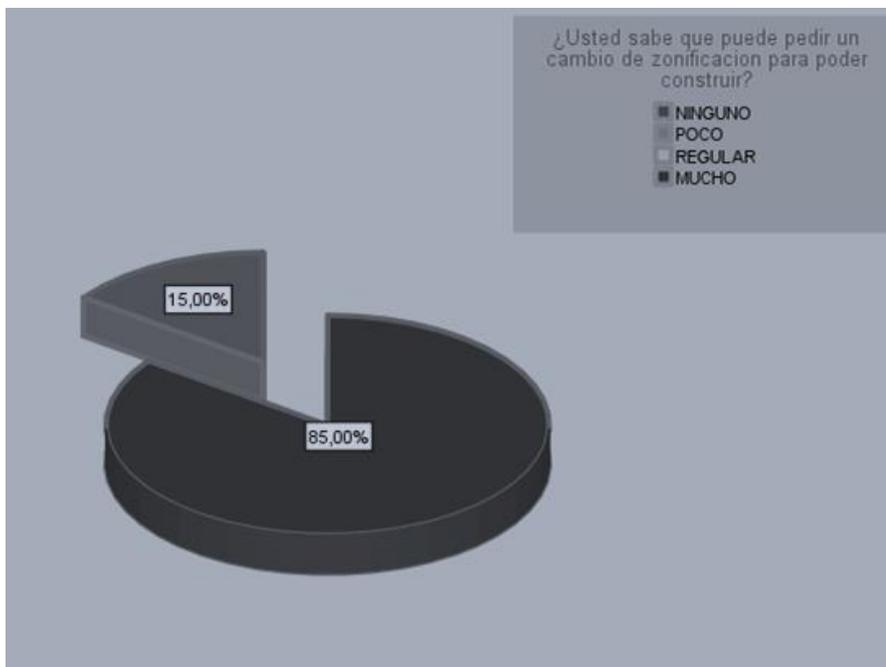
Figura 10: Zonificación establecida



Análisis y discusión

En cuanto al nivel de satisfacción de los propietarios sobre la zonificación urbana establecida por la Municipalidad Provincial de Cajamarca, encontramos alto nivel de insatisfacción, por lo que se puede considerar una limitación que se evidencia en la práctica del derecho de propiedad.

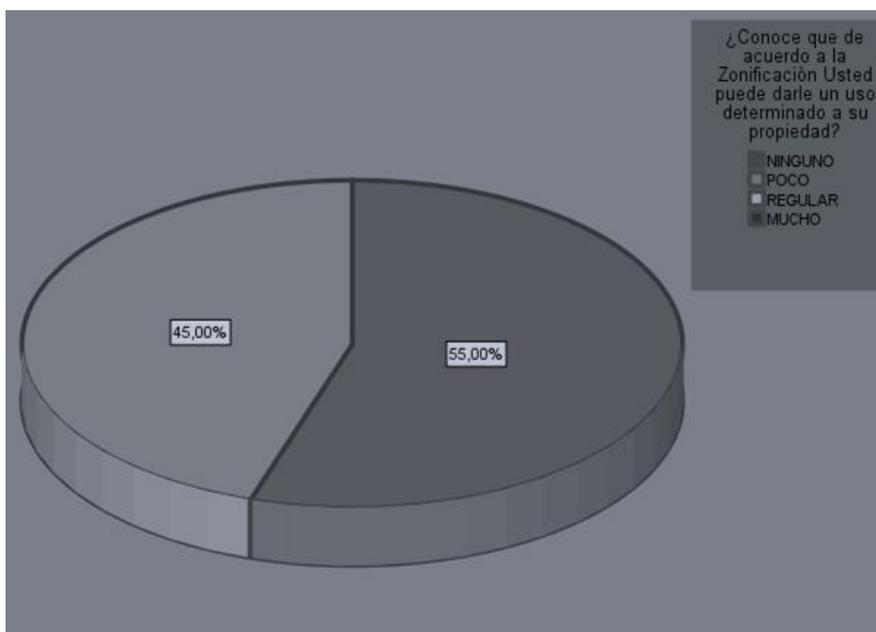
Figura 11: *Conocimiento del cambio de zonificación*



Análisis y discusión

En cuanto a este mecanismo de disfrute del derecho de propiedad, constituye una limitación legal, pues, a pesar que es un remedio normativo, la gran mayoría refirió no tener ningún conocimiento sobre este.

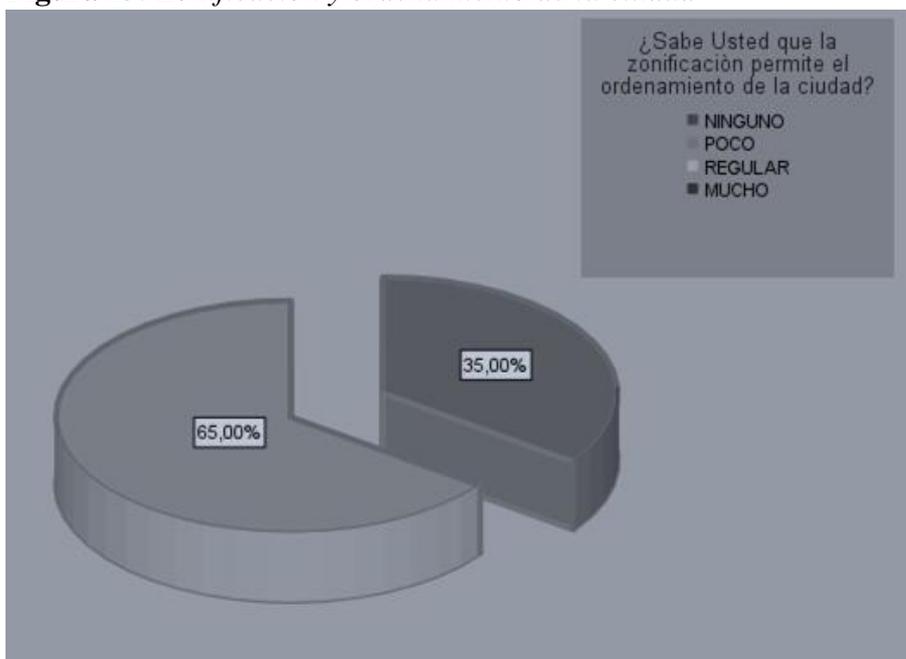
Figura 12: *Conocimiento del uso determinado a la propiedad*



Análisis y discusión

Al respecto de este mecanismo de disfrute de la propiedad, la mayoría refirió tener al menos algo de conocimiento al respecto, sin embargo, igualmente constituiría una limitación práctica, pues para un adecuado disfrute del derecho mencionado, es necesario un nivel de conocimiento mayor, para su posterior aplicación práctica satisfactoria.

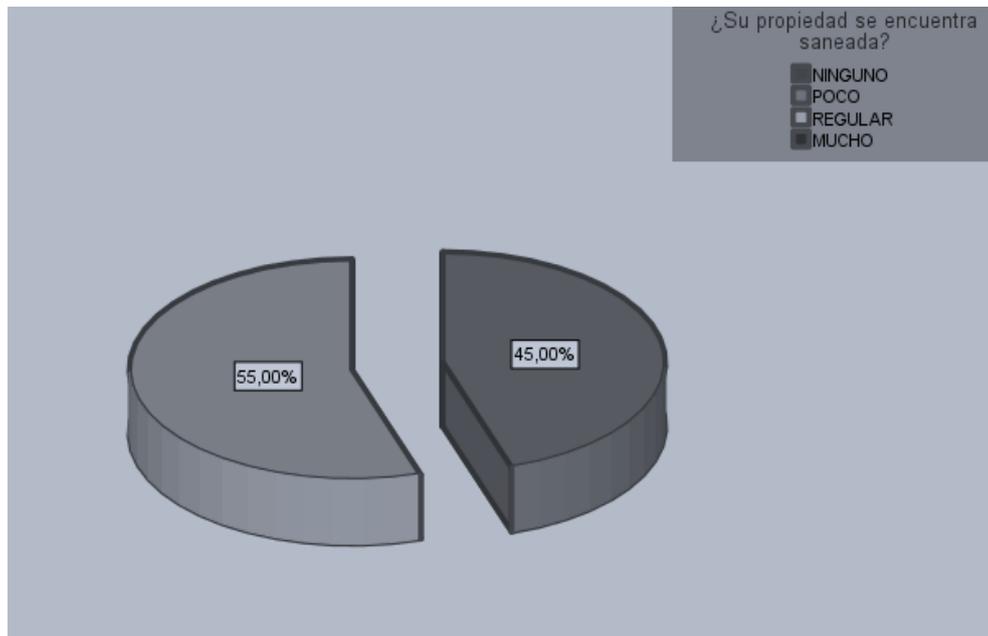
Figura 13: Zonificación y ordenamiento de la ciudad



Análisis y discusión

La mayoría de propietarios refirió tener algo de conocimiento sobre la función de la zonificación urbana, con lo cual sería una limitación legal, aunque de manera moderada, debido a que la percepción sobre esta normatividad debería reflejar fehacientemente su función y eficiencia en los propietarios, cosa que no sucede de manera tan tajante.

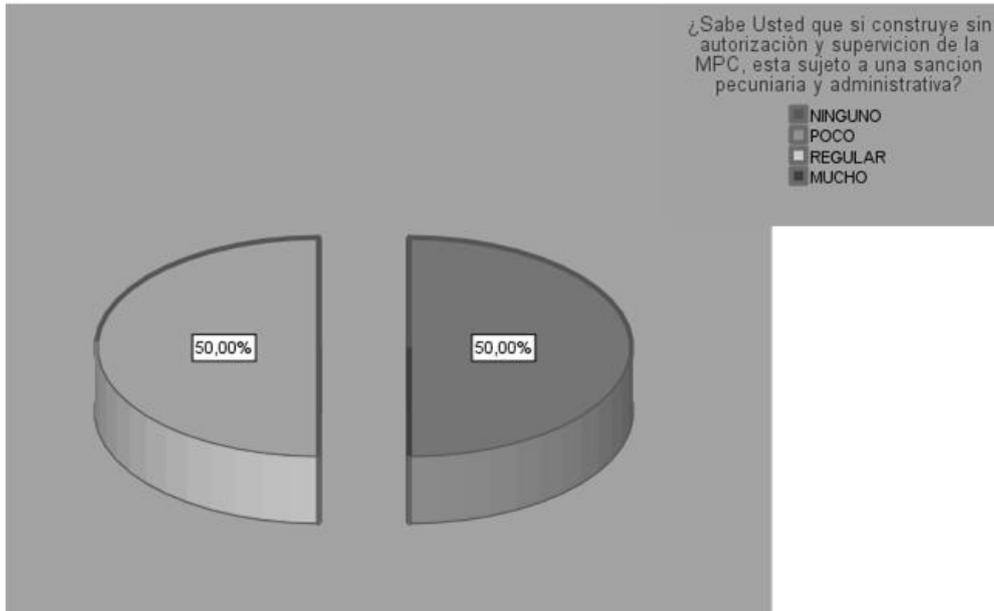
Figura 14: *Saneamiento de propiedad*



Análisis y discusión

En este caso, el saneamiento, como un límite legal, no presenta la efectividad que debería, con casi la mitad de propietarios con serias deficiencias al respecto.

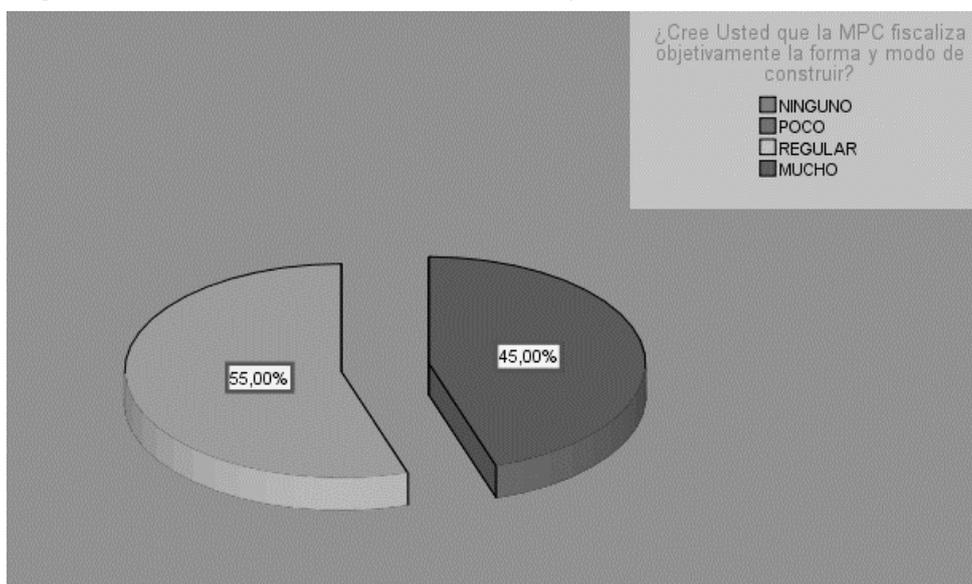
Figura 15: *Conocimiento de las sanciones por construir sin licencia*



Análisis y discusión

En este caso, el total de los encuestados refirió tener un conocimiento regular o casi nulo sobre las sanciones respecto a las construcciones; conformando un límite legal, pues a pesar que dichas limitaciones existen en la norma, no se tiene conocimiento.

Figura 16: Fiscalización de la MPC de las formas de construir



Análisis y discusión

En este caso, la mayoría de los propietarios refirió que la fiscalización de la forma y modo de construir, por parte de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, es deficiente, por ende, este constituye una limitación legal del derecho a la propiedad, pues el procedimiento de fiscalización debería estar correctamente establecido y cumplirse objetivamente, con las sanciones correspondientes de ser el caso.

4.3. Desconocimiento limitaciones legales

A partir de los datos antes mostrados se puede concluir que las limitaciones legales están relacionadas más que nada con el alcance de la norma y la mayoría refirió no tener conocimientos básicos sobre la normatividad, sobre todo en cuanto a la construcción y la zonificación. Así, el desconocimiento sobre las limitaciones legales fue particularmente, desconocimiento de la norma sobre edificaciones en

un alto nivel, cambio de zonificación en un alto nivel, el uso determinado de la propiedad en un alto nivel; así como también, el desconocimiento de las sanciones por construir sin licencia en un alto nivel, la falta de fiscalización por parte del ente encargado (MPC) en un alto nivel; por lo que se puede concluir que existe un alto nivel de desconocimiento de las limitaciones legales.

4.4. Desconocimiento limitaciones prácticas

En cuanto a las limitaciones prácticas, que son en mayor medida en cuanto a las limitaciones para construir, derivadas del desconocimiento de la normatividad y de las dificultades impuestas por la MPC para lograr este propósito, el nivel de desconocimiento fue particularmente, las trabas impuestas para construir por parte de la MPC en un nivel alto, la falta de información práctica sobre cómo construir (como el número de pisos adecuado) en un nivel alto; las falencias de la zonificación urbana y en cuanto al trámite de la licencia de construcción (teniendo en cuenta que muchos de los encuestados refirieron no haber tenido licencia al momento de edificar) en un nivel alto y la falta de saneamiento en las viviendas en un nivel medio; por lo que se puede concluir que existe un alto nivel de desconocimiento de las limitaciones prácticas.

CONCLUSIONES

1. Se determinó que el nivel de conocimiento de las limitaciones del derecho a la propiedad frente a la normatividad de zonificación urbana de los pobladores del sector 19 del Barrio Nuevo Cajamarca legales es bajo.
2. El nivel de desconocimiento de las limitaciones legales es alto, sobre todo en cuanto a la norma sobre edificaciones, cambio de zonificación, el uso determinado de la propiedad; así como también, las sanciones por construir sin licencia y la falta de fiscalización por parte del ente encargado (MPC).
3. El nivel de desconocimiento de las limitaciones prácticas es alto, sobre todo en cuanto a las trabas impuestas para construir por parte de la MPC, la falta de información práctica sobre cómo construir, las falencias de la zonificación urbana y en cuanto al trámite de la licencia de construcción.

RECOMENDACIONES

Se recomienda a futuros investigadores sobre el tema, tomar más en cuenta las limitaciones prácticas del derecho a la propiedad frente a la normativa de la zonificación urbana, asimismo, utilizar metodologías que recopilen datos reales acerca de esta problemática; puesto que la mayoría de investigaciones sobre el tema son meramente dogmáticas, enfocadas en el aspecto legal, dejando de lado las repercusiones de esta normatividad en la vida diaria de los ciudadanos sujetos de derecho. Además, es recomendable aplicar el instrumento aquí utilizado u otros instrumentos en muestras diversas, con el fin de abarcar la mayor cantidad de zonas de la Provincia de Cajamarca, para determinar si existen también limitaciones respecto al derecho de propiedad a un nivel más macro.

LISTA DE REFERENCIAS

- Arendt, H. (s.f.). *Espacio Domestico. Espacio Público. Vida Privada*. Obtenido de <http://www.derechoshumanos.unlp.edu.ar/assets/files/documentos/espacio-domestico-espacio-publico-vida-privada-2.pdf>
- Báez, J., & Tudela, P. d. (2007). *Investigació cualitativa*. Madrid: ESIC .
- Blaxter, L., Hughes, C., & Tight, M. (2000). *Cómo se hace una investigación*. España: Gedisa.
- Buendía, M. (2019). *El bien común detrás de la zonificación y la anotación preventiva del certificado de zonificación y vías en el Registro de Predios*. (Tesis de maestría), Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú. Obtenido de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/16224>
- Calderón, J. (2019). El Estado y la informalidad urbana. Perú en el siglo xxi. *Pluriversidad* (3), 45-64. Obtenido de <https://revistas.urp.edu.pe/index.php/pluriversidad/article/download/2234/2267/>
- Castillo, L. (2006). *El derecho de propiedad como objeto de protección del proceso de amparo*. Obtenido de

https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/1907/Derecho_propiedad_objeto_proteccion_proceso_amparo.pdf?sequence=3

Castro-Pozo, H. (2007). *Derecho Urbanístico*. Lima, Perú: Grijley E.I.R.L.

Coello, F. (2017). *Planificación territorial de espacios rurales para la utilización del turismo como herramienta para la conservación de la riqueza natural y patrimonial de estos*. (Tesis doctoral), Universidad de las Islas Baleares, Palma, España. Obtenido de <https://dspace.uib.es/xmlui/handle/11201/148217>

Cordero, E., & Aldunate, E. (2008). Evolución histórica del concepto de propiedad. *Revista de estudios histórico-jurídicos*, 30, 345-385. Obtenido de <https://dx.doi.org/10.4067/S0716-54552008000100013>

Elissonde, A. (2012). Definición y delimitación de territorios para el Ordenamiento Territorial de Mendoza. *Proyección*, 6(13), 124-144. Obtenido de https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/13278/06elissonde-proyeccion13.pdf

Espinoza, W. (2003). La civilización incaica y los runacunas en la obra de Jorge Basadre. *Investigaciones Sociales* (11), 201-229. Obtenido de <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/sociales/article/download/8112/7079/28323>

Ferrando, G. (1993). La encuesta. En M. Garcia, J. Ibáñez, & F. Alvira, *El análisis de la realidad social. Métodos y técnicas de investigación* (págs. 70-141). Madrid: Alianza Universidad Textos.

Fox, D. (1981). *El proceso de investigación en Educación*. Pamplona: Eunsa.

- Galaz, C. (2004). *El derecho de propiedad analizado desde la perspectiva del ordenamiento urbanístico*. (Tesis de maestría), Universidad de Chile, Santiago de Chile, Chile. Obtenido de <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/106767>
- Gonzales, G. (2005). *Derechos Reales* (Primera ed.). Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
- Guevara, O. (2013). *Análisis del proceso de enseñanza aprendizaje de la Disciplina Proyecto Arquitectónico, en la carrera de Arquitectura, en el contexto del aula*. (Tesis doctoral), Universidad Autónoma de Barcelona, Barcelona, España. Obtenido de <https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/116191/oega1de1.pdf>
- Ibero, T. (24 de septiembre de 2020). Obtenido de <https://blogposgrados.tijuana.iberro.mx/investigacion-aplicada/>
- Landa, C. (2021). *Derecho de propiedad: concepto, alcances, límites, jurisprudencia*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/derecho-propiedad-concepto-alcances-limites-jurisprudencia/#:~:text=El%20derecho%20fundamental%20de%20propiedad,los%201%C3%ADmites%20constitucionales%20y%20legales>.
- León, S. (1998). Conceptos sobre espacio público, gestión de proyectos y lógica social: reflexiones sobre la experiencia chilena. *EURE*, 24(71), 27-36. Obtenido de <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71611998007100002>
- Manosalve, M., & Quispe, L. (2018). *El Derecho de Propiedad en el Procedimiento de Acreditación y Recuperación de Bienes Comisados en la*

Empresa Cosisa Perú Eirl 2017. (Tesis doctoral), Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Lambayeque, Perú. Obtenido de https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1759/1/TL_MonsalveDavila_QuispeFlorezLloisy.pdf

McMillan, J., & Schumacher, S. (2005). *Investigación Educativa*. Madrid: Pearson.

Ornés, S. (2009). El urbanismo, la planificación urbana y el ordenamiento territorial desde la perspectiva del derecho urbanístico venezolano. *Politeia*, 32(42), 197-225. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/1700/170014942008.pdf>

Ortiz, I. (2017). *Introducción al Derecho Urbanístico*. Obtenido de <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170659/23%20Introducci%C3%B3n%20al%20derecho%20urban%C3%ADstico%20con%20sello.pdf>

Ortiz, I. (29 de Mayo de 2021). *¿Qué es el derecho urbanístico?* Obtenido de <https://lpderecho.pe/que-es-derecho-urbanistico/#:~:text=Para%20efectos%20de%20la%20presente,ciudades%20y%20las%20C3%A1reas%20metropolitanas.>

Ortiz, I. (2021). *¿Qué es el derecho urbanístico?* Obtenido de <https://lpderecho.pe/que-es-derecho-urbanistico/#:~:text=Para%20efectos%20de%20la%20presente,ciudades%20y%20las%20C3%A1reas%20metropolitanas.>

- Palacios, E. (29 de Diciembre de 2006). Las Limitaciones al Derecho De Propiedad. *Docentia et Investigatio*, 8(2), 53-59. Obtenido de <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/10446>
- Patiño, C. (2020). *Vulneración al derecho de propiedad a causa del cambio de zonificación – San Borja 2019*. (Tesis de pregrado), Universidad César Vallejo, Lima, Perú. Obtenido de https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/76366/Pati%C3%B1o_CCJ-SD.pdf?sequence=1
- Pérez, R. (1991). *Pedagogía Experimental. La Medida en Educación. Curso de adaptación*. Uned.
- Polo, L. (2020). *Influencia de la expansión urbana en el desarrollo sostenible - Caso: Huaral*. (Tesis doctoral), Universidad Federico Villareal, Lima, Perú. Obtenido de <http://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/UNFV/4663/POLO%20ROMERO%20%20LIBERTAD%20MARIA%20SOCORRO%20-%20DOCTORA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Proudhon, P. (2005). *¿Qué es la Propiedad?*, Buenos Aires: UTOPIA LIBERTAARIA.
- Quiquia, S. (2018). *Zonificación Urbana: Instrumento para el Ordenamiento de la Economía Local*. (Tesis de postgrado), Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú. Obtenido de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/13956>

Quiquia, S. (2019). *Zonificación Urbana: Instrumento para el Ordenamiento de la Economía Local*. (Tesis de Maestría), Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú. Obtenido de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/13956>

Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación*. México D.F: McGRAW-HILL.

Sierra, R. (1994). *Técnicas de investigación social*. Madrid: Paraninfo.

Tello, C. (2009). *Revitalización urbana y calidad de vida en el sector central de las ciudades de Montreal y México*. (Tesis de doctoral), México, México. Obtenido de https://repositorio.unam.mx/contenidos/revitalizacion-urbana-y-calidad-de-vida-en-el-sector-central-de-las-ciudades-de-montreal-y-mexico-71914?c=pN6d8p&d=false&q=*&i=1&v=1&t=search_0&as=0

Vásquez, I. (18 de diciembre de 2005). *Gestiopolis*. Obtenido de <https://www.gestiopolis.com/tipos-estudio-metodos-investigacion/>

Velásquez M., (2015). *Espacio Público Y Movilidad Urbana Sistemas Integrados de Transporte Masivo (SITM)*. (Tesis doctoral), Universidad de Barcelona, Barcelona, España. Obtenido de https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/319707/01.CVVM_1de5.pdf?sequence=1