INSCRIPCIÓN DE DECLARATORIA DE FÁBRICA Y TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO EN PROPIETARIOS DE

Ovidio Blanco Aliaga

RESUMEN

El propósito del presente trabajo fue establecer la asociación entre las variables declaratoria de fábrica y tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco. El trabajo fue de tipo descriptivo correlacional, en una muestra estratificada de 262 propietarios de predios de la ciudad de Pasco. Los instrumentos estuvieron constituidos por una encuesta y cuestionario sobre tráfico jurídico inmobiliario de predios, diseñado por el investigador. Los resultados obtenidos fueron que existe un grado de correlación significativa entre las variables de estudio con un coeficiente de contingencia, $c = 0.71$ y una Ji-cuadrado con $\alpha = 0.05$ y 5 G1 para una tabla de contingencia de X^2 calculado = 262,00 mayor que el valor de la X^2 Tabla = 11,070. Con la cual se rechazó la H_0 , que afirmaba que entre Declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario no existe relación. Así mismo se conoció que la declaratoria de fábrica no inscrita predomina respecto a los inscritos y el tráfico jurídico inmobiliario predominante es la oferta devaluada por no estar inscrita la fábrica en la muestra.

Palabras clave: tráfico jurídico, declaratoria de fábrica, oferta devaluada

REGISTRATION OF DECLARATION OF FACTORY AND REAL ESTATE TRAFFIC LEGAL IN OWNERS OF URBAN PROPERTIES IN THE OLD CITY OF CERRO DE PASCO 2007 - 2011

ABSTRACT

The purpose of this work was to establish the association between the variables declaration of factory and real estate traffic legal in owners of urban properties of Cerro de Pasco. The work was correlational descriptive, with the stratified sample of 362 owners of properties in the city of Pasco. The instruments were the survey and questionnaire about traffic real state legal, design by the researcher. The results show that there is a significant correlation degree between the variables of study with a contingency coefficient, $c = 0.71$ and a chi square $a = 0.05$ and 5 gl for a contingency table X^2 calculated = 262.00 greater than the value of X^2 table = 11.070, rejecting the H_0 , indicating that there is no relationship between the declaration of factory and real estate traffic legal. Also the declaration of factory nonregistered prevails with respect to the registered and the predominant real estate traffic legal is the offer devalued because the factory is not registered in the sample.

Keywords: traffic legal, declaration of factory, offer devalued

Revisado: 14.05.15

Aceptado para publicación: 17.09.15

INTRODUCCIÓN

La presente investigación trata del informe detallado de un estudio sobre asociación de dos variables jurídicas implicadas en todo propietario de un predio o bien inmueble; declaratoria de fábrica y tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos. Partiendo de que un predio que se encuentra inscrita la declaratoria de fábrica se valora en su precio real, mientras que si no está inscrita la declaración de fábrica el predio carece del instrumento jurídico para ser valorada en su precio real⁽¹⁾. Siendo la declaratoria de fábrica el reconocimiento legal de la existencia de obra o edificación que se realiza mediante declaración del propietario con las formalidades y trámites previstos en la ley, la misma brinda seguridad jurídica estática y la vez dinámica o tráfico, determinando un criterio más acertado de valorización real o justo cuando se trata de disponer libremente de la propiedad celebrando contrato comunes como la compraventa o hipoteca. Lo cual nos lleva a analizar esta otra figura jurídica, nos referimos al tráfico jurídico inmobiliario.

Es el caso, en la ciudad de Cerro de Pasco, la empresa Volcán Compañía Minera S.A.A. adquirió en compraventa predios de los propietarios colindantes al tajo abierto, a razón de su plan de expansión denominado plan L, que no sería relevante de no haberse vulnerado el derecho a obtener un precio real o justo a favor de los propietarios vendedores⁽¹⁾.

En los resultados se demuestra que existe un grado de correlación significativa entre las variables: Declaratoria de fábrica y tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco, 2007-2011. Mediante el coeficiente de contingencia para tabla de doble entrada con la prueba Ji-cuadrado: con un nivel de significancia $\alpha = 0,05$; 5 Gl, se obtuvo un coeficiente de contingencia, $c = 0,71$. Además se obtuvo el valor calculado de la $X^2 = 262,00$ mayor que el valor de la X^2 Tabla = 11,070. Con la que se rechazó la H_0 , que afirmaba que entre; declaratoria de fábrica y

tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco, 2007-2011. Se ha planteado el siguiente problema: ¿Qué relación existe entre la inscripción de declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco en los años 2007- 2011?

El objetivo general fue: Establecer el grado de correlación que existe entre la escasa inscripción de fábrica de predios y el tráfico jurídico inmobiliario injusto en propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco 2007- 2011 y como hipótesis⁽²⁾.

Existe un grado de correlación positiva entre la inscripción de fábrica de predios y el tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad antigua de Cerro de Pasco 2007- 2011. Es decir propietarios de predios con declaratoria de fábrica han obtenido un tráfico jurídico inmobiliario justo, que aquel propietario de predio que no tenía inscrito la declaratoria de fábrica ha obtenido un tráfico jurídico inmobiliario injusto⁽¹⁾. La importancia de la presente investigación radica en poner en evidencia del tráfico jurídico inmobiliario (compraventa) de los predios con precios no justo, debido a que no cuenta inscrita la declaratoria de fábrica. La finalidad primaria del registro es la protección del tráfico, la agilización de las transacciones inmobiliarias, al suplir con una consulta las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los derechos, la finalidad primaria del Registro es la protección del tráfico, la agilización de las transacciones inmobiliarias, al suplir con una consulta las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los derechos.

MATERIALES Y MÉTODOS

El presente trabajo de investigación se circunscribió en el tipo descriptivo – correlacional, debido a que el objetivo principal de la investigación consiste en establecer el grado de correlación que existe entre las variables; Declaratoria de Fábrica y Tráfico Jurídico Inmobiliario en Propietarios de Predios Urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco,

2007-2011

La Población lo constituyó los propietarios de los predios urbanos de la ciudad antigua de Cerro de Pasco del distrito de Chaupimarca, que según el Índice de Registro de Propiedad Inmueble de Pasco 416 propietarios, predios formalizados por la comisión de la formalización de la propiedad informal – COFOPRI.

Según al tipo de muestreo intencional, constituyen los propietarios de predios urbanos de la ciudad antigua del distrito de Chaupimarca, 262 según el Índice de Registro de Propiedad Inmueble de Pasco.

Se aplicó la técnica de recojo de datos mediante encuesta a través de los siguientes cuestionarios. Declaración de fábrica y tráfico jurídico, procesándose los datos con el Se usó la estadística inferencial, con prueba de hipótesis para tabla de contingencia de doble entrada con la prueba Ji – cuadrado y el programa estadístico SPSS.

RESULTADOS

Se ha podido precisar que la Declaración de fábrica no inscrita de 233 propietarios de predios, representa 88,9% representando el mayor porcentaje del total de la muestra evidencian que no tienen inscrita la declaratoria de fábrica de su propiedad.

Asimismo, se observó que 142 propietarios de predios, que representa 54,2% representando el mayor porcentaje del total de la muestra evidencian que tuvieron un oferta inmobiliaria devaluada por no tener inscrita la declaratoria de fábrica de su propiedad, determinándose que de acuerdo a la Formulación de Hipótesis H_0 : No existe relación alguna entre declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2007- 2011. H_1 : Existe relación significativa entre declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2007-2011.

Tabla 1. Resultados de la Prueba de Hipótesis respecto a la Relación entre declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2007-2011

Pruebas de chi-cuadrado	ValorglSig. (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	262,000 ^a 50,000
Razón de verosimilitudes	182,32550,000
N de casos válidos	262

Se compara el valor calculado de X^2 con el valor de la X^2 Tabla

Se tiene que el valor calculado de la $X^2 = 262,00$ mayor que el valor de l

X^2 Tabla = 11,070, en consecuencia se rechaza la H_0 , que afirma que entre declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2007-2011 no existe relación alguna.

DISCUSIÓN

Arévalo J, Vásquez J.⁽³⁾ En su obra Derecho Registral Inmobiliario, manifiesta que la declaratoria de fábrica afirma que: “es el documento que contiene la descripción valorizada de una edificación realizada sobre un terreno; puede estar referida también a la ampliación del área construida de una edificación ya existente o a la variación de sus estructuras. En la declaratoria de fábrica se detalla la distribución de los ambientes construidos, de indica el área construida y el valor de la construcción efectuada, ante esto el autor de la presente investigación coincide por cuanto al efectuar el registro la propiedad alza su valor, mientras que los no registrados el valor es menor.

Ramón M. Roca-S L.⁽⁴⁾ En su obra Derecho Hipotecario, indica que la inscripción de la obra nueva es un beneficio, requiriendo un trato favorable, con lo cual refutamos en parte por cuanto puede ser un beneficio para los propietarios, pero también es una obligación legal, lo que pasa es que muchos propietarios desconocen los trámites que deben

seguir y que esta investigación podría servir como un aporte a la regularización de los bienes inmuebles no inscritos en el registro Público.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Morales, G, Juan. Temas de Derecho Registral. Lima: Gráfica Horizonte S.A; 1999.
2. Guillermo A. Quequezana Quintana: “Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos“. Edición 2009 ICG.
3. Arévalo, J., Vásquez, J. Derecho Registral Inmobiliario, 1a ed, Lima; Editores Forenses: 1998.
4. Ramón M. Roca Sastre y Luis Roca Sastre Muncunill: Derecho Hipotecario, 8^a ed. Tomo V. Barcelona: Bosch; 1997.