

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA

ESCUELA DE POSGRADO



ESCUELA DE POSGRADO

DR. LUIS CLAUDIO CERVANTES LIÑÁN

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TESIS

**“SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS Y LA PREFERENCIA POR LA
ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES SIN REGISTRAR EN LA CIUDAD DE
JULIACA”**

Presentado por:

EDGAR ERASMO QUISPE MARTÍNEZ

**Para optar grado de Maestro en
DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

Asesor:

DR. ROBERTO CARLOS MALAVER DANOS

DICIEMBRE 2020

DEDICATORIA

*A los compañeros y colegas del
programa de maestría, por su amistad
y tolerancia*

AGRADECIMIENTO

*A los profesores de
Investigación Científica de la
Universidad Inca Garcilaso de la Vega*

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO.....	3
RESUMEN.....	6
ABSTRACT.....	7
INTRODUCCIÓN.....	8
CAPÍTULO I: FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN...	9
1.1 Marco Histórico.....	9
1.2 Marco Teórico.....	13
1.3 Marco Legal.....	74
1.4 Antecedentes de la Investigación o Investigaciones.....	75
1.5 Marco Conceptual.....	76
CAPÍTULO II: PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES	79
2.1 Planteamiento del Problema.....	79
2.1.1 Descripción de la realidad problemática.....	79
2.1.2 Antecedentes teóricos.....	80
2.1.3 Definición del problema.....	83
Problema General.....	83
Problemas Específicos.....	83
2.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación.....	83
2.2.1 Finalidad.....	83
2.2.2 Objetivo general y específico.....	84
2.2.3 Delimitación del estudio.....	84
2.2.4 Justificación e importancia del estudio.....	85
2.3 Hipótesis y Variables.....	85
2.3.1 Hipótesis: general y específicas.....	85
2.3.2 Variables e Indicadores.....	86

CAPÍTULO III: MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTO	87
3.1 Población y Muestra.....	87
3.2 Tipo, nivel y diseño de la investigación.....	87
3.3 Técnicas e instrumentos de la investigación.....	88
3.4 Procesamiento de datos.....	88
CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS...	89
4.1 Presentación de Resultados.....	89
4.2 Contratación de la Hipótesis.....	109
4.4 Discusión de Resultados.....	115
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	119
5.1 Conclusiones.....	119
5.2 Recomendaciones.....	120
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	121
ANEXOS.....	125

RESUMEN

El objetivo de esta investigación es establecer la relación del saneamiento físico legal y la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Se buscó determinar las principales razones por la que, una buena proporción de ciudadanos en Juliaca, prefieren adquirir bienes inmuebles sin registrar, o si los inmuebles estaban registrados, después de adquirirlos no evidencian interés en registrar su compra, o en general, adrede no inscriben sus propiedades en los Registros Públicos.

La orientación metodológica de esta investigación fue de tipo aplicada y nivel descriptivo.

Para esta investigación se consideró una población o marco muestral de 550 abogados con oficinas en Juliaca, y que, entre sus servicios profesionales, ofrecen los relacionados al asesoramiento en la adquisición de bienes inmuebles y su registro. La muestra estuvo conformada por 180 abogados que trabajan en la ciudad de Juliaca.

A estos profesionales se les aplicó un cuestionario conformado por preguntas que pudieron medir la variable independiente: Saneamiento Físico Legal de Predios, y la variable dependiente: Adquisición de Bienes Inmuebles sin Registrar.

Para determinar la comprobación de hipótesis se utilizó la prueba de chi cuadrado con un nivel de significancia de 0.05. Esta prueba nos permitió comprobar que existe una relación muy significativa entre el saneamiento físico legal de predios y la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Palabras Clave: Calificación, publicidad formal, catastro, saneamiento, propiedad

ABSTRACT

The main goal of this research was to establish the relationship between physical sanitation and the preference for the acquisition of unregistered real estate in the city of Juliaca.

To do this, we sought to understand the rationale of Juliaca citizens for the preference of acquiring unregistered real estate, not registering their purchase if the property is already registered, or not registering their property in the public records on purpose.

Concerning the methodological orientation of this research, it was specified as an applied descriptive study.

During this research, it was considered a population of 550 well-versed lawyers with offices located in Juliaca, whose professional services offered are related to advising on the acquisition of real estate and its registration. Our sample was made up of 180 proficient lawyers, working in the city of Juliaca.

A survey was applied to these professionals to measure the independent variable legal physical sanitation of properties and the dependent variable acquisition of unregistered real estate.

To verify the hypothesis, chi-square statistics were used with a significance level of 0.05. This test allowed us to verify that there is a significant relationship between the legal physical sanitation of properties and the preference for the acquisition of real estate in the city of Juliaca.

Keywords: Qualification, formal advertising, sanitation, property

INTRODUCCIÓN

Esta investigación “El saneamiento físico legal de predios y la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca”, tiene por finalidad establecer la relación entre el saneamiento físico legal de predios y la adquisición de bienes inmuebles sin registrar, debido a que es muy importante que los bienes inmuebles se encuentren debidamente registrados en SUNARP, sin embargo encontramos evidencias de una realidad distinta al preferirse no registrar los bienes inmuebles debido en muchas ocasiones a la falta de información por parte de los ciudadanos así como también la ausencia de autoridades que puedan impulsar la mejor orientación en estos temas tan trascendentes, pues tener un bien saneado tiene beneficios de muchas formas, tanto desde poder tener acceso a créditos como poder realizar transacciones y operaciones que generen movimiento de capitales y crean riqueza, por esta razón hemos intentado recabar la mejor información sobre estos asuntos que nos involucran de manera directa.

La tesis se encuentra distribuida de la siguiente manera: En el primer capítulo contiene, los fundamentos teóricos, donde se incluyen los antecedentes de la investigación, marco teórico, así como el marco conceptual correspondiente.

En el segundo capítulo, el problema de la investigación abarcó la descripción de la realidad problemática, delimitación de la investigación y planteamiento del problema, así como los objetivos, hipótesis y las variables e indicadores, luego concluyendo con la justificación e importancia del estudio.

El tercer capítulo se muestra la metodología empleada, comprendiendo la misma el tipo y diseño, población y muestra, así como la técnica e instrumento de recolección de datos y las técnicas de procesamiento y análisis de datos.

En el cuarto capítulo, titulado presentación y análisis de resultados, se desarrolló la presentación de resultados, discusión de resultados y contrasta la hipótesis.

En el quinto capítulo, se confirmaron las conclusiones y recomendaciones que son consideradas las más importantes en el presente trabajo de investigación.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Marco Histórico

La propiedad, siempre ha estado vinculada con múltiples problemas que ocurren en distintos lugares del mundo, debido a su importancia y trascendencia.

Nuestro país no estuvo ajeno a estos problemas ya existentes en otras latitudes del mundo, y es que posterior a la conquista española en nuestro país, se impusieron distintas instituciones traídas desde España.

Roca (1954). Señala que, una de estas instituciones fue la Pragmática, la cual se explicó en la menesterosidad de prescindir las injusticias que se generaban al tratar de negociar como si no fuesen de nadie los bienes que estaban condicionados a registros o contribuciones reales.

Esta nueva institución recién instaurada en nuestro país era lo más cercano a un Registro antiguo o inicial, se castigaba con la ineficacia del gravamen que no se registraba, de esta manera el que adquiere el bien se podría librar de las cargas reales en el supuesto que comprase una propiedad sobre la cual no recaerá ninguna anotación, sobre ese bien. La función que desempeñaba era análoga a una desaparición de cargas, a cada vendimia del inmueble, de tal manera la propiedad quedaba totalmente saneada de afectaciones respecto a un tercero.

García (1988). Manifiesta que, la obligatoriedad de la pragmática y, además, se creó el Registro de Censos y Tributos, esta opinión generalizada, debe materializarse, pues existieron zonas en las que se acató el mandato que dispusieron los reyes de España.

Cárdenas (1994). Sostiene que, respecto al libro de Registros de Censos y Tributos que gravaban la propiedad rústica y urbana de Lima, se abrió en

cumplimiento de una provisión real de la Audiencia de Lima, de fecha 03 de abril de 1585 y en aplicación de la pragmática de Carlos V. Posteriormente reiterada por Felipe II. El primer asiento del libro se encuentra fechado el 2 de mayo de 1557, autorizado por el Escribano de Cabildo don Juan Gutiérrez, y el último asiento se encuentra en setiembre de 1600.

Gonzales (2016). Señala que, luego Carlos III aprobó la Pragmática del 31 de enero de 1768, estableciendo el “Oficio de Hipotecas” en las cabezas de la partida a cargo de los escribanos de los ayuntamientos y nos mencionaba que eran algunos funcionarios determinados quienes en aquel tiempo transportaban libretes, que no se encontraban juntos, por cada pueblo que estuviese ubicado dentro del distrito.

La Pragmática de Carlos III, también rigió en todas las colonias americanas señalado en la Real Cédula del 8 de mayo de 1778 y del 16 de abril de 1783, la disposición no solo rigió hasta el fin de la etapa colonial (1821), sino incluso durante tres décadas posteriores a la independencia. El justificativo es obvio: la naciente Republica.

La Pragmática de 1768, funcionaba en el Perú con el Libro de Hipotecas y Censos. cuya vigencia se extendió durante la época colonial, prosiguió luego de la independencia, e incluso se mantuvo en el Código Civil de 1852, hasta que finalmente fue reemplazado por virtud de la Ley de enero de 1888, sin embargo, este modelo de Registro presentaba muchas deficiencias.

Este deficiente sistema no garantizaba la titularidad que se pretendía transferir o gravar, de esta manera el adquirente de un inmueble nunca podía tener la seguridad de que, el que transfería la propiedad era el propietario, ni tampoco que el inmueble esté libre de alguna carga, como resultado obtenía mucha inseguridad de la forma de adquirir.

Hasta aproximadamente el siglo XIX la propiedad sobre bienes inmuebles no se encontraba sujeta a la libre transferibilidad, existiendo muchos problemas legales como las vinculaciones, las manos muertas, capellanías, censos, etc.

El régimen jurídico de la Pragmática no modificó el patrón de traspaso de la propiedad por lo cual siguió vigente la tesis del “título y modo” expresamente prevista en las siete partidas la cual rigió en el Perú hasta la aprobación del primer Código Civil.

El ordenamiento de traspaso de los derechos reales basado en las partidas fue derogado por el Código Civil de 1852, sustituyendo la teoría del título y modo por el principio consensual, inspirado en el Código Francés de 1804. El artículo 2041 del Código Civil de 1852 establecía que, *“la hipoteca constituida por convenio de las partes no puede constituirse sino por escritura pública, registrada conforme a este Código”*.

En 1886, el jurista Antonio De La Lama publica en una revista “El Derecho” un proyecto de Ley sobre el Registro de Propiedad, que es determinante en la aceptación de un sistema actualizado el cual reemplazaría a los registros de escasa eficiencia legal.

En 1887, en el Congreso de aquella época, dos legisladores de ese parlamento Don Alejandro Arenas y Mariano Nicolás Valcárcel, que además fueron ilustres decanos del Colegio abogados de Lima, propusieron esta Ley, que fuera promulgada en el mandato del Presidente de la República don Andrés Avelino Cáceres en enero de 1888.

También a lo largo de ese periodo se evaluó arduamente la instauración del procedimiento, ya que se le consideraba innecesario, complicado y no acorde con la realidad de ese entonces.

La inscripción de ese entonces tenía carácter de facultativo, porque los interesados se encontraban en libertad de aprovechar los beneficios que

otorgaba la Ley. El principal efecto sustantivo que producía la inscripción se encontraba remarcada en el artículo 7 de la Ley que hacía referencia al principio de no oponibilidad: *“Será invalido la oponibilidad a una tercera persona ya sea el dominio total o parcial, derechos reales, hipotecas, contratos, tampoco los demás títulos de derecho especificados en los artículos 3 y 4, si no se encuentran registrados adecuadamente dentro del término que señale el reglamento que debe dictarse para el cumplimiento de esta Ley.”*

En la segunda década del siglo XX se tomó la decisión de reformar el Código 1852, y para ello se consideraron que 4 juristas y un médico, formaran una comisión encargada de poner las modificaciones adecuadas. Con buen criterio se acordó que esta materia sea propia del derecho civil. En atención a lo cual, debía pertenecer en parte al Código que se citase.

El Código Civil de 1936 mantuvo en consecuencia los lineamientos de la Ley de 1888, que fue tácticamente derogada por cuanto su materia fue absorbida en el Nuevo Código, complementada con algunos principios consagrados en los reglamentos orgánicos de 1888 y de 1905, los cuales tuvieron la virtud e introducir criterios propios de un registro de carácter germánico (folio real, tracto sucesivo, etc.).

Posteriormente mediante Decreto Supremo N° 95 del 1° de mayo de 1965, se creó la Delegación que estuvo comisionado del estudio y verificación del Código Civil de 1936. Después de dieciséis años de trabajo, en 1981 se culminó un proyecto de nuevo Código cuyas características principales, fueron las siguientes:

- a) Los bienes se clasificaron el registrados y no registrados
- b) la inscripción era constitutiva tratándose de bienes registrados
- c) La prenda se formaría por medio de bienes no registrados
- d) Se omitía toda regulación del derecho registral dejando que esta materia sea absorbida por una ley espacial

1.2 Marco Teórico

Saneamiento de la Propiedad Inmueble

Formalización de la Propiedad

La Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementación de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, publicada el 17 de marzo de 2006, nos otorga posibles soluciones para con mayor prontitud terminar con la propiedad informal, esto se hará, a través de la formalización también de urbanización populares, terrenos ocupados por poseedores de manera informal e incluso aquellos centros urbanos que no se hayan podido formalizar.

Dicha norma se encarga de regular y fomentar el procedimiento para poder formalizar la propiedad informal, nos otorga un procedimiento para la realización de obras de servicios básicos, como lo son electricidad y agua, coadyuva con aquellos lugares donde la electricidad se encuentra en proceso de formalización, y por último, también regula el ingreso al acceso al suelo a aquellas personas de bajos recursos.

Flint (2009). Señala que los gobiernos provinciales son aquellos entes que tienen competencia para formular un plan para organizar y coordinar, teniendo en cuenta la planificación en torno al desarrollo urbanístico, la manera en que la propiedad debe formalizarse, a través de la comprobación, del saneamiento físico legal de los asentamientos humanos, hasta la inscripción de los títulos u otros instrumentos en SUNARP y todo esto a través de un examen exhaustivo.

Saneamiento Físico Legal

El procedimiento encargado del saneamiento de la propiedad inmueble abarca la totalidad de las acciones encargadas de lograr que en los Registros Públicos aparezca debidamente inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles, referente a aquellos derechos reales que hagan uso los dueños.

El procedimiento del saneamiento e inscripción trata sobre la corrección, de peculiaridades técnicas o legales, de aquellos predios en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

El procedimiento de trámite del saneamiento físico legal debe ser realizado en los gobiernos locales según corresponda (distrital y provincial) y posteriormente en los Registros Públicos. Tratándose de comunidades que se encuentren ubicadas en áreas con ruinas arqueológicas, entonces, será necesario realizar algunas gestiones ante el Instituto Nacional de Cultura (INC) con la finalidad de que este órgano otorgue su asentimiento.

Para lograr la seguridad inmobiliaria, debemos hacerlo a través de la inscripción del derecho. Dicha seguridad inmobiliaria podrá hacerse real gracias a la anotación del derecho en el nuevo registro denominado Registro de Predios; dicho derecho va a ser oponible a terceros de tal manera que se impedirá que se desconozca o resulte afectado.

A pesar de ello, nuestra realidad es muy distinta al ideal propuesto por la ley, ya que no todas las personas que son propietarios de bienes inmuebles gozan de la tutela que refiere el Registro, porque su propiedad aún no se encuentra saneada, por distintos motivos tales como la poca información sobre los instrumentos legales que se deben usar, o porque no conocen sobre el trámite y los elementos formales que se piden para la inscripción.

Documentación básica necesaria para el saneamiento físico legal

Los documentos necesarios para llevar a cabo el trámite del saneamiento físico legal son:

A. Verificación legal de la comunidad

Se trata de aquel reconocimiento de manera oficial que se hace sobre el área o el terreno donde se encuentra el cuerpo social (lotización y gráficos de perímetro) que se lleva a cabo por el gobierno municipal que corresponda y/o de COFOPRI que viene a ser el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal

B. Plano perimétrico aprobado

Es aquel plano encargado de la correspondiente delimitación del patrimonio inmueble y de puntualizar la utilidad que tendrá el terreno de la población, todo ello deberá ser aprobado por el gobierno del distrito y si lo requiere por COFOPRI.

C. Plano de lotización aprobado

Se trata de aquel plano donde va a figurar la delimitación sobre los lotes que están dentro de la comunidad, de la misma manera, esto debe ser aprobado por los gobiernos del distrito y según sea el caso por COFOPRI.

La Propiedad

Arruña (2004). Refiere que, para su titular la propiedad representa un derecho económico principal, porque dicho bien otorga a la persona la explotación económica exclusiva y aparte de ello el disfrute y goce. En esa línea, toda norma jurídica tiende a otorgar mecanismos destinados a proteger el derecho que tiene el titular sobre su propiedad y lo hace para garantizar la oponibilidad del derecho de propiedad como también la publicidad.

Gonzales (2013). Manifiesta que, la propiedad es producto del esfuerzo del hombre manifestado en su trabajo; y de la misma manera cuando hablamos del esfuerzo del hombre aplicado a algo hacemos referencia a la posesión, por lo tanto, podemos considerarla también como una posesión vestida por el tiempo (usucapión), en afortunada metáfora de Savigny.

Vásquez (1994). Nos otorga un concepto clásico acerca de aquel derecho de propiedad que hemos mencionado líneas arriba y principalmente incide en las facultades que integran la esencia de dicho derecho. Es menester recordar uno de los conceptos más conocidos hasta hoy en día que nació en Bizancio «DOMINIUM EST IUS UTENDI ET ABUTENDI RE SUA QUATENU IURIS RATIO PATITUR». Dicha conceptualización se plasmó en 1804 en el art 544 del Código Francés que nos mencionaba que la propiedad nos otorga un derecho

absoluto de disponer y gozar de las cosas, pero también estableció una limitación al mencionar que no se hagan cosas que se encontraran prohibidas por reglamentos o leyes; posteriormente esto se extendió a los Códigos Latinos.

Vásquez (1994). Sostiene que, los doctrinarios modernos consideran a la propiedad como la potestad unitaria más abierta sobre la cosa, un ente global, donde aquellas facultades que posee el propietario o también denominado derechos, no son una serie de derechos que construyan y lleguen a una propiedad, sino solo son detalles no principales de la totalidad que representa, en este sentido Manuel Albaladejo define a la propiedad como «La máxima expresión del dominio legal completo sobre una cosa».

Nos otorga un acercamiento real a la propiedad y la considera, por excelencia, el derecho real y como tal contiene un poder jurídico, «una potestad amparada por el derecho, que recibe su protección en las normas jurídicas, en el derecho positivo».

Nuestra norma positiva actual adopta la definición de los poderes o facultades más importantes sobre la propiedad:

- a. USAR, ius utendi, que nos otorga el usar directamente el bien o delegarlo a terceros;
- b. DISFRUTAR, ius fruendi, nos otorga el derecho de poder usar, gozar y disfrutar de aquellos frutos que el bien nos brinda;
- c. DISPONER, ius abutendi, brinda el poderío de disponer libremente del bien
- d. REINVINDICAR, ius vindicandi, nos otorga cierta protección, al brindarnos protección para defender el contenido de la propiedad sobre el bien.

Pérez (1995). Señala que, a pesar de lo prescrito en el párrafo anterior es correcto indicar que el derecho de propiedad es el centro unitario de todos los poderes como lo son: usar, disfrutar, reivindicar, disponer ya que siempre se

mantendrá ahí, a pesar de que el propietario se encuentre privado de tales poderes de manera temporal.

En nuestro Código Civil de 1852 se estableció un parecido entre los términos: PROPIEDAD Y DOMINIO, nuestra definición legal prefiere utilizar el término BIEN en vez de usar el término COSA, un caso muy similar ocurre en el Derecho Español.

En 1936 nuestra norma sustantiva civil estableció que cuando hablamos de bienes fungibles, infungibles, muebles o inmuebles nos estamos refiriendo a la propiedad.

Para ejercer las facultades que nos da la propiedad o hacer uso de los poderes que nos otorga debemos tener en cuenta que deberán ejercerse siempre respetando los límites de la ley y en concordia con el bien general. Nuestra carta magna de 1993 cambia el termino interés social, del artículo 923 del Código Civil, y lo denomina bien común.

Inscripción de la propiedad en los Registros Públicos

El Registro Predial debe ser entendido dentro de un concepto delimitado, para tal efecto se considera que, es el registro donde se inscribirán actos concernientes a la propiedad inmueble. Es creada por el estado, por tanto, es una institución pública, se encuentra integrada por un conjunto de libros que están oficialmente legalizados, que se encuentran en la respectiva Oficina Registral, como también en la partidas electrónicas y partidas obrantes en fichas que se otorgan acorde a ley.

Al referirnos a los actos inscribibles sobre sus respectivos asientos, también son un mecanismo que tiende a asegurar todo tipo de transacción inmobiliaria, también dota de una tutela a razón de los requisitos necesarios el mantenimiento de su adquisición y también otorga protección frente a terceros, pero con la condición de que se haya formado en un terreno registral

Esta institución se encarga de otorgar seguridad a las relaciones jurídicas, tanto las que se lleven a cabo entre particulares o entre estos últimos y empresas. El valor añadido que brinda, es esa seguridad que da la inscripción o anotación preventiva de todos aquellos contratos y actos, estos se establecen como asientos de carácter primario, las cancelaciones y notas marginales son de carácter secundario, y esto puede alterar las anotaciones preventivas, las inscripciones e incluso también los denominados asientos de presentación; cuando nos referimos a un registro de derechos o títulos estos deberán centrarse en la veracidad y certeza de lo que se ha inscrito, aparte con la calificación de un funcionario independiente y técnico. Este registro se rige mediante el principio de buena fe registral.

Arruñada (2004). Nos brinda una definición sobre la finalidad de los Registros Públicos y nos dice que su principal objetivo es otorgar aquella seguridad jurídica, y esto se logra a través de reglas generales que conforman el cimiento de todo sistema registral a nivel mundial, logran que los derechos inscritos puedan ser oponibles a terceros.

Es menester recordar que esta inscripción registral no contiene efectos constitutivos, dicho en términos más sencillos, no es obligatoria, y como consecuencia de esto, los propietarios o titulares no tienen la necesidad de inscribir sus derechos, y esto como fin, produce que haya cierta discrepancia entre la realidad extra registral y la realidad registral.

García (1988). Considera que en la actualidad la publicidad registral con respecto a los bienes inmuebles es uno de los más importantes mecanismos, también refiere que si hablamos de bienes que se pueden identificar con facilidad por características tales como sus linderos, su superficie o datos específicos de su situación, y donde pueda ocurrir una multiplicidad de titulares, se necesita un mayor grado al precisar dicho datos en el instrumento de publicidad registral y no la mera publicidad fáctica de la posesión.

Cantuarias Salaverry (1993). Nos explica que mediante el registro se busca concretar la constitución de varios derechos que están correlacionados, por otro

lado, busca terminar con los gastos que causa la posesión de manera indirecta, todo esto deberá ser inscrito y luego publicitado; tampoco es imprescindible que haya un desprendimiento físico del bien por parte del deudor, adicional a todo ello, el registro nos permite tener información precisa y verídica sobre la situación legal en que se encuentre el bien.

Pizarro Aranguren (1993). Este autor recalca que el registro es la manera más idónea para poder tener certeza y veracidad jurídica sobre el bien, a través de la publicidad se da a conocer el contenido de dicho bien, por el contrario, nos explica que por parte de la posesión tendremos una publicidad un tanto imperfecta y equívoca, bajo esta premisa cuando estamos frente a un conflicto entre una publicidad expresada en un registro y otra por posesión, la primera deberá tener preferencia sobre la segunda.

Esta información se da a conocer por medio de la publicidad registral y se da mediante dos maneras, la primera a través de la búsqueda y la segunda a través de las certificaciones otorgadas por los registradores sobre de quién es una propiedad inmobiliaria debidamente determinada, también se determinará si se encuentra o no libre de cargas como son las hipotecas, los embargos, etc., lo que es una información importante si se tiene algún interés en comprarla o realizar alguna operación sobre la misma.

El objeto del registro es publicitar la situación jurídica en que se encuentran los inmuebles. Esto es de mucha importancia, ya que como se dijo anteriormente fue creada por el estado, por tanto es una institución jurídica donde se van a inscribir o anotar todo acto o contrato, que después de haber cumplido una formalidad ya sea establecida por la ley o por su propia naturaleza, tiene como finalidad otorgar tutela sobre sus derechos frente a terceras personas.

El principal efecto que se busca con la inscripción es tutelar los derechos de las personas que se han acogido a inscribir sus bienes en los asientos correspondientes del Registro, de todo lo que se llevó con anterioridad y con posterioridad, sumándose a él contra todos y respecto de todos

Apreciándolo desde el punto de vista económico, este facilita el crédito al propietario del inmueble como también al que presta, quien vea en la hipoteca la certeza de poder recobrar lo que en su momento prestó.

El registro también otorga beneficios económicos para poder acceder a un crédito, dichos beneficios son otorgados al propietario del bien inmueble, ya que podrá acceder a este sin mucha dificultad, y por otro lado a la persona encargada de prestar el dinero, ya que con el derecho real de hipoteca, el prestamista tendrá la seguridad de poder recuperar lo que prestó. Como podemos ver, esta figura interviene en la circulación económica en nuestro país, brinda seguridad en las transacciones inmobiliarias, y por otro lado, se encarga de tutelar la transmisión de las propiedades.

Arruñada (2004). Nos recuerda que nuestro Registro de Predios, hoy en día, aún tiene múltiples deficiencias que limitan su función al otorgar una seguridad total. Un ejemplo de ellos es que nuestro sistema registral no nos garantiza la ausencia de duplicidades registrales con respecto a los derechos e inmuebles inscritos, esto se debe a la ausencia de un sistema de partidas correlacionadas con una base geográfica o catastral.

Registro de Predios

La regulación del Registro de Propiedad Inmueble lo encontramos en el artículo 2019 del Código Civil. La Ley N° 27755 crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (promulgada el 15/06/2002). Mediante ella se unifica el Registro de la Propiedad Inmueble, el ex Registro Predial Urbano y la ex Sección Especial de Predios Rurales, siendo su ámbito nacional.

Lo que hace el Registro de Predios es unificar al Registro de la Propiedad Inmueble con los otros registros que sean similares, en este registro se van a incorporar aquellos derechos concernientes a las propiedades inmuebles y todas sus modificaciones, cargas, gravámenes y sus cancelaciones. También se estableció que forman parte del Registro de la Propiedad Inmueble los siguientes: Registro Público de Aeronaves, Registro de Buques, Embarcaciones

Pesqueras, Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos, y el Registro de Derechos Mineros. Posteriormente, con la dación de la Ley de Garantías Mobiliarias al derogarse los incisos 4,6 y 9 del artículo 885 del Código Civil, pasan a pertenecer al Registro de Bienes Muebles los referidos a la Aeronaves, Buques, Embarcaciones Pesqueras, pues se dejó sin efecto la ficción legal de considerarlos como Bienes Inmuebles.

El Registrador Público

Ante cada Registro de la Propiedad nos encontramos frente a un Registrador Público que se encarga de la calificación, este registrador hará un examen exhaustivo sobre los documentos presentados para la inscripción, para ello debemos cerciorarnos que sean verídicos y legalmente extendidos, por último, se verificara si guarda la relación debida con la titularidad con la que se ha inscrito en el registro previamente, una vez realizado el examen estaremos frente a tres casos, la primera que si todo se encuentra conforme a ley se seguirá con la inscripción de lo solicitado, en otro caso se negara la inscripción dándole las observaciones del caso para que la persona pueda subsanar dichos errores, y en tercer y último lugar se denegara la inscripción mediante la tacha.

Folio Real

A través del Folio Real, que es un mecanismo registral en donde de manera sucesiva se realiza la inscripción de distintos asientos y con todo ello se forma un sumario de bienes inmuebles y de todos los cambios que puedan alterarla sustancialmente. En este mecanismo encontramos una ficha donde se inscriben de forma organizada todos los asientos generados a través de los documentos que se hayan presentado cronológicamente para su inscripción. A través del folio real podemos tener adosados los asientos que pertenecen a un mismo inmueble, a través de este mecanismo se mejora la aplicación de la publicidad registral y la garantía de la existencia de lo inscrito sobre lo no inscrito.

Partida Registral

La partida registral se encuentra conformada por los asientos donde se ha realizado la inscripción sobre la persona que es susceptible de inscripción y la base de determinación del bien, excepcionalmente, en función de otro elemento

previsto en disposiciones especiales (art. 6 del TUO del RGRP). Según el reglamento el término de vigencia de un asiento de presentación es de treinta días, teniendo cinco días el Registrador para calificar el título y veinte el usuario para subsanar las omisiones, sino caso contrario, al vencimiento del término se procede a la tacha.

El artículo quinto regula la determinación interna de la partida registral, la misma que tendrá seis rubros: A) antecedente dominal; B) descripción del predio; C) títulos de dominio; D) cargas y gravámenes; E) cancelaciones; F) otros actos inscribibles que por su naturaleza no corresponda extenderse en los demás rubros. Toda anotación preventiva se extiende en el rubro de gravámenes y cargas.

Calificación Registral

Es por el Principio de Legalidad, que se halla regulada la calificación registral, y tiene por objeto que el registrador cuando califique los títulos presentados para la inscripción efectúe un estudio a profundidad de los instrumentos, los cuales tienen que estar acorde a las normas registrales, y a su vez relacionadas con los asientos precedentes del Registro, y a las normas legales aplicables al acto o contrato o de su licitud. Concretándose la calificación de los títulos al estudio de la validez del acto o contrato que el documento contiene, en cuanto a su formalidad y a la capacidad de los otorgantes.

Anotaciones Preventivas

Las anotaciones preventivas son aquellos asientos transitorios y provisionales, que van a permitir a la persona guardar prioridad, reservar, advertir algún tipo de modificación del derecho o acto inscrito, al ocurrir cualquier eventualidad. Las medidas cautelares, demandas y las resoluciones que nieguen una inscripción definitiva, son actos que son susceptibles de anotación preventiva, también encontramos a los títulos cuya inscripción no pueda llevarse a cabo porque carecen de un defecto subsanable y los títulos que no pueda inscribirse por no efectuarse el derecho de donde emane, en cualquier caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales (Arts: 64 y 65 del TUO del RGRP).

Utilidad del Registro

Dentro de la utilidad del registro se recuerda que uno de sus principales efectos es el de publicidad registral, por eso se recomienda que aquellas personas que deseen adquirir un inmueble, primero recurran al Registro para comprobar su legalidad, esto lo hará a través del principio de publicidad registral, todo ello se debe llevar a cabo para tener conocimiento sobre el contenido en sí de las inscripciones, lo que no se encuentra inscrito no le causa perjuicio alguno. Cabe recalcar que la propiedad que queremos adquirir debe encontrarse libre de gravámenes y cargas, ejemplos de estas son las medidas cautelares, hipotecas, entre otras.

Con anterioridad a la celebración de un contrato debemos comprobar que existe correspondencia entre los datos inscritos y la realidad física en que se encuentre el bien, todo ello se deberá indicar en la información del contrato para que después sea posible regularizar todo acto que corresponda.

Actos y Contratos Inscribibles

Son considerados contratos o actos que se puedan inscribir en el registro correspondiente del lugar donde se encuentre el inmueble (departamento o provincia): 1. Los contratos de opción; 2. Las autorizaciones emanadas judicialmente que permitan realizar actos inscribibles sobre inmuebles; 3. Los actos y contratos que modifiquen, transmitan o limiten los derechos reales sobre inmuebles; 4. Los pactos de reserva de propiedad y retroventa; 5. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados; 6. Las resoluciones y sentencias que a razón del juez se refieran a actos o contratos inscribibles; 7. Las restricciones en las facultades del titular de los actos o contratos registrados; 8. Los embargos y demandas verosímilmente acreditados; 9. Los contratos de arrendamiento.

Instrumentos públicos en virtud de los cuales deben hacerse las Inscripciones

- a) Aquellos instrumentos públicos, en los que de manera obligatoria debe hacerse las inscripciones, son las escrituras públicas y todo documento que haya sido elevado por ante notario, representantes diplomáticos o cónsules para que le de fe pública. En merito a escritura pública se harán las inscripciones, se deberá presentar el parte que nos han otorgado en la notaria, en su defecto, el traslado adecuado expedido por funcionario. La escritura pública contiene las declaraciones de las partes que intervienen en el contrato o acto que hayan sido emitidas ante el notario que lo revierte de los requisitos que pide la ley ya sean específicos o primarios con la finalidad de incorporarlo en el registro el mismo notario, o según sea el caso, para que se inscriba en el registro público que corresponda.

- b) Aquellos documentos que han sido otorgados por representantes de entidades estatales o paraestatales; caso contrario, aquellos que hayan sido otorgado ante funcionarios públicos y todos aquellos que tengan función o funciones parecidas a las de un notario.

Respecto a los DOCUMENTOS JUDICIALES, la calificación que se le da a los documentos emanados de un juzgado se encuentra normado en el derecho registral. Para poder ser registradas las resoluciones deben tener el valor de una sentencia, es decir, de cosa juzgada con excepción de las resoluciones ejecutables inmediatamente. En la normativa encontramos que para registrar derechos inscribibles a favor de una persona cónyuge, esta se deberá señalar literalmente en el título, y si se trata de bienes conyugales se deberá indicar el nombre del otro cónyuge. Dentro de las partidas registrales si se trata de bienes sociales, deberá indicarse los nombres de ambos cónyuges pertenecientes a la sociedad conyugal, también dentro de dichas partidas se deberá precisar la calidad de los bienes.

- c) Todos aquellos documentos que hayan sido otorgados por otra clase de funcionario en el ejercicio de sus delegaciones. En las inscripciones relacionadas con actos administrativos, deberán presentar una copia autenticada de la resolución administrativa, salvo se disponga lo contrario; dicha resolución debe ser otorgada por un funcionario que tenga autorización por parte de la institución.

Para calificar los actos administrativos, el registrador va a cerciorarse que el funcionario que la extendió tenga competencia para ello, que todo se haya llevado conforme a ley, que el acto o derecho sea inscribible y que el título este acorde con sus precedentes registrales; el registrador no podrá pronunciarse sobre los fundamentos de derecho o del hecho que ha dispuesto el funcionario administrativo para emitir dicho acto.

- d) Aquellos registros que contengan las partidas de estado civil (nacimiento, matrimonio, etc.)
- e) Lo previsto en el artículo 1827 de nuestra normativa civil de 1936, que se encuentra derogado; hace referencia a las partidas parroquiales; cuando se trate de matrimonio, solamente serán válidas aquellas que hayan sido contraídas antes de la vigencia de la Ley N° 6890 del 08 de octubre de 1,930 (por la cual se crea el Registro de Estado Civil).

Las inscripciones se llevan a cabo a razón de los partes notariales respetando las formas establecidas por la ley en materia; en caso de las administrativas se realizan a razón de las copias certificadas otorgadas por el funcionario competente que tenga en su poder la matriz, o en merito a los testimonios

En el artículo 9 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se encontraba regulado en sede registral, la calificación de los laudos arbitrales, donde anteriormente se solicitaba una copia de la resolución arbitral certificada y la constancia de notificación referida al artículo 59 del

Decreto Legislativo N° 1071 (Ley de Arbitraje). Este artículo posteriormente fue derogado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 226-2014- SUNARP/SN del 08 de Setiembre del 2014. Para comprobar si el laudo es ejecutable en sede registral es necesario recurrir a su naturaleza, con ellos también se determinará los requisitos formales que deben tener el derecho o acto que deseamos inscribir. Se adiciono un nuevo artículo que solicita, que aparte de todo ello, se presentase una reproducción certificada por un notario, sobre el convenio arbitral y también del documento nacional de identidad de las personas participantes en este último.

Asimismo, se estableció que podrá ser posible inscribir un laudo arbitral en el cual se vea afectada una tercera persona.

El artículo sétimo del Registro de Predios establece la inscripción en mérito al FORMULARIO REGISTRAL. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprueba los modelos de formularios registrales a que se refiere el artículo 7o de la Ley N° 27755. Este artículo prevé que las inscripciones se efectuarán por Escritura Pública, o mediante formulario registral legalizado por Notario, cuando el valor del inmueble no sea mayor a veinte Unidades Impositivas Tributarias (UIT). En los lugares donde no exista Notario Público, podrán habilitarse formularios registrales para ser tramitados ante el Juez de Paz, siempre que el valor del inmueble no supere las veinte UIT.

Dicha norma tuvo muchísimos cuestionamientos y por ello los Colegios de Notarios de Arequipa, Junín, Callao y Lima, interpusieron acciones de inconstitucionalidad. ya que consideraban que afectaba al principio de seguridad jurídica, ya que permite la inscripción por formulario registral a los inmuebles con un valor menor a 20 UIT; el Tribunal Constitucional, mediante sentencias de fechas 30 de abril y 4 de julio de 2003 (expedientes N°s. 001 y 003-2003-AI/TC), respectivamente, se ha pronunciado declarando infundadas las acciones de inconstitucionalidad interpuestas por los citados Colegios de Notarios y ha indicado que, no existe una

vulneración en sí, al principio de seguridad jurídica, y mediante una sentencia publicada el 31 de agosto del 2003 ha precisado que mientras el formulario registral se ajuste a derecho y sea legalizado por el notario correspondiente, este título se encontrará dotado de confiabilidad. De acuerdo a lo establecido por el Tribunal Constitucional dicho formulario deberá tener la participación del Notario, y debe: a) Comprobar la identidad de los contratantes, b) Dar fe a aquellos hechos, actos jurídicos o circunstancias que se presencie, se deberá comprobar la capacidad y libre voluntad de las personas al momento de la celebración del acto y que estas personas tengan conocimiento de los alcances del mismo, c) Verificar la veracidad y validez de las firmas, d) Cerciorarse que los datos estén claramente especificados y correctamente expresados, e) Conceder al formulario una fecha cierta, y por último, f) Custodiar una copia del documento original.

Las normas en algunos casos prevén la INSCRIPCIÓN A MÉRITO DE INSTRUMENTOS PRIVADOS, donde se pide como única formalidad legalizar las firmas de las partes contratantes.

Efectos de la Inscripción

Efectos jurídicos substantivos de la inscripción;

A. Calificación.

La calificación será realizada por el registrador y se hará bajo su responsabilidad penal, administrativa y civil. El registrador inscribirá el texto real que contienen los contratos, no inscribirá pactos nulos o abusivos los que versen sobre pactos intuitu personae; y dentro de un tiempo se encargará de verificar y hacer cumplir las disposiciones fiscales, civiles o administrativas según sea el caso; a esto la legislación lo denomina el principio de legalidad.

B. Certeza del derecho y valor en cambio.

A través de la calificación registral se logra cierta transparencia en los títulos inmobiliarios, el Registro publica los pactos personales y derechos de

trascendencia real de tal forma que se asegure la certeza de su existencia y va a proteger todo ello. Por ello se otorga, un doble perfil en la existencia, contenido y aseguramiento del componente económico de la titularidad activa de los derechos subjetivos y de la responsabilidad pasiva.

C. Protección judicial de la inscripción.

La esencial importancia de publicitar el material del Registro, que a su vez necesita una calificación muy aparte del contenido de su derecho, se demuestra a través de la protección judicial brindada a los asientos registrales, esto se lleva a cabo mediante una tutela judicial efectiva, a no ser que exista una resolución contenciosa. Es decir, las contiendas judiciales con singular protección de los tribunales actúan al margen de los registros.

D. Firmeza de la adquisición.

Dentro de nuestro marco normativo encontramos que el artículo 2014 del Código Civil se encarga de prever seguridad jurídica a aquellas personas que hayan adquirido un bien de buena fe, recordando que la buena fe se presume; entonces, una vez que haya inscrito su derecho este mantendrá su adquisición ante cualquier pretensión de un tercero; por ello nuestro sistema busca darles protección a los compradores para que no se vean privados de la titularidad del derecho que les corresponda.

E. Imponibilidad de lo no inscrito.

En el sistema registral también encontramos una presunción jurídica muy importante, esta nos manifiesta que, lo que no se encuentra debidamente inscrito, no le causara ningún perjuicio al adquirente; por ello, debemos recordar que cuando queremos adquirir un bien, lo que no se encuentre inscrito, no existe.

F. Acción real registral.

Como hemos mencionado anteriormente, mediante la publicidad registral obtenemos muchos beneficios sobre la titularidad del derecho del adquirente, y dentro de estos se encuentra la llamada acción registral que

nos permite detener aquellos efectos negativos que pueda hacer un tercero sobre su bien y también nos otorga el derecho a reivindicar el inmueble.

G. Publicidad formal de la titularidad.

El adquirente de un bien que haya inscrito en el registro su propiedad busca llegar a la publicidad material a través de una publicidad formal. Por tanto, el titular cuando desee acreditar frente a un organismo o ante cualquier persona su derecho registral, éste podrá solicitar al correspondiente registrador que, bajo su responsabilidad, y haciendo uso del contenido de los asientos, extienda un documento que permita acreditar la titularidad que ejerce sobre su derecho. Se utilizan los siguientes medios: la certificación y la nota simple informativa; cabe recalcar que solo el documento autorizado por un registrador que tenga competencia, dará fe al contenido del registro, dentro de los medios se mencionó a la nota simple informativa, pero este es un mecanismo de publicidad no fehaciente.

Catastro

Hoy en día nos encontramos frente a un grave problema debido a que carecemos de una base catastral que trae consigo que, los inmuebles que se encuentren registrados en su mayoría, no cuenten con medidas perimétricas ni con las especificaciones de linderos, y esto dificulta los problemas con respecto a la duplicidad, frente a ello se creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Reglamento (DS N° 005-2006-JUS) que se encuentra normado en la Ley N° 28294 para subsanar dicho defecto, que tiene vinculación con el Registro de Predios, para buscar una unificación e integración de las nomenclaturas, estándares de todos los organismos generadoras de catastro del país, y esto se encuentra relacionado y en constante vinculación con el Registro de Predios, y esto se da a través de la información registral.

El Artículo 63 del Decreto Supremo N° 005-2006-JUS desarrolla el procedimiento en el que debe ser llevado a cabo, y se da de la siguiente manera:

- a) **Diagnóstico Técnico-Legal:** A través de este diagnóstico se busca corroborar la información literal y gráfica que se encuentra en el Registro de Predios para llegar a la conclusión de si esto es correcto o existen defectos o inexactitudes; al existir alguna observación se brindaran las acciones de saneamiento que correspondan y se dará el levantamiento catastral; este diagnóstico debe estipularse en un informe que en el contenido deberá tener las características del predio, especificándose las medidas perimétricas, el área, los linderos, los usos y edificaciones, también se deberá consignar si existe una anteposición con otros predios.
- b) **Levantamiento Catastral:** Después de realizado el diagnóstico técnico-legal y si se ha encontrado defectos e inexactitudes entre la información literal y gráfica con lo inscrito en el registro de predios, o se ha encontrado anteposiciones con otros predios, se procederá con el levantamiento catastral, este deberá llevarse a cabo en presencia del titular registral y de sus vecinos colindantes, siempre y cuando sea necesario; lo que se busca a través de este mecanismo es actualizar y subsanar los datos relacionados a las colindancias, medidas perimétricas y áreas; aquí van a intervenir dos personajes muy importantes el verificador registral y el técnico.
- c) **Acciones de Saneamiento:** Con respecto a las acciones de saneamiento nos encontramos frente a dos situaciones: Si se trata de superposiciones que no causen perjuicio a los vecinos, es decir, en los predios colindantes se solucionara a través del levantamiento catastral, empero, si esto afecta en sus derechos a los predios colindantes, debemos actuar de la siguiente manera: I) Informar sobre los desacuerdos a los dueños de los predios que se buscan sanear y publicar solo por una vez en el Diario Oficial El Peruano y en otro diario más conocido y circulado del país, dándoles una cita para informarles sobre todo ello, se deberá consignar donde se deberá llevar dicho acto, la hora y la fecha. II) En la citación se deberá comunicar a los propietarios sobre el problema que tienen por causa de la superposición que se ha detectado con la finalidad de que las partes intervengan en una conciliación; si hay negativa por alguna de las partes a participar de la conciliación o si después de celebrada la conciliación no se llega a un

acuerdo, se hará constar en un acta y el problema deberá ser resuelto por un juez especializado en lo civil y se llevará a cabo acorde al procedimiento establecido en lo referente a la rectificación de área. III) Si después de concluida la conciliación se ha llegado a un acuerdo entre todas las áreas, se elevará un acta que debe ser firmado por las personas que intervinieron en dicho proceso, y en ella se deberá plasmar la nueva información con mayor precisión sobre las medidas perimétricas, linderos y áreas, posteriormente el título será suficiente para poder inscribirlo en el Registro Predial.

En algunos casos no será necesario el informe mencionado líneas arriba, esto será determinado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos a raíz de que en las áreas de catastro existe una capacidad operativa.

Es necesario para el caso de alguna incorporación de un predio al registro o de alguna modificación sustancial física, que se dé un informe técnico con anterioridad al área del Catastro, dicho informe es vinculante para el Registrador. El informe se llevará a cabo sobre la base de la información gráfica que se encuentre en el área del catastro, este último se encargara de verificar los datos técnicos sobre el plano que presentaron, teniendo en cuenta la normativa vigente.

Saneamiento de la Propiedad

1. Acciones de saneamiento de la propiedad

Para sanear una propiedad es necesario conocer los mecanismos establecidos por ley para poder hacer uso de ellos y lograr el saneamiento inmobiliario. Por ello, con antelación se deberá fichar aquellos problemas identificados en el derecho de propiedad por los cuales no se puede inscribir en el Registro de Predios

Las causas por las cuales no se puede llegar a la inscripción son dos: Que el título que tenemos no es suficiente para la inscripción o en caso contrario cuando se da una ausencia del título.

Después de conocer los motivos por los cuales no sea posible llegar a inscribir la propiedad tendremos identificado el problema y lo que nos corresponde hacer es remitirnos a la legislación correspondiente para poder aplicarla y determinar lo que exige el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios para inscribir el derecho.

Debemos abordar el problema del saneamiento teniendo en cuenta mecanismos legales y técnicos, todos los documentos que se presenten deben ser elaborados y revisados por arquitectos y/o ingenieros para que puedan plasmarse en el Registro de Predios.

2. Beneficios del Saneamiento de la Propiedad

Dentro del saneamiento de la propiedad también podremos regularizar las edificaciones y esto fomentara una mejor evolución tanto de forma particular como colectiva; esto a su vez generara una mayor inversión comercial e inmobiliaria, adicional a ello también mejorara la calidad de vida de la sociedad y de los mismos propietarios; el saneamiento de la propiedad nos otorga muchísimos otros beneficios y lo podemos sintetizar de la siguiente manera:

a. Tener la titularidad de dominio

El propietario al tener el dominio del bien adquiere una calidad de titular y por ello goza de las atribuciones conferidas por ley, tales como: disponer, usar, disfrutar y reivindicar un bien

b. Tener registrado su derecho de propiedad ante SUNARP

Cuando registramos un derecho de propiedad ante la autoridad correspondiente, esta nos otorga una tutela efectiva. En la antigüedad las relaciones inmobiliarias entre personas se daban a través de una cesión secreta lo cual traía como consecuencia algunos fraudes en las transacciones. Lo que el Derecho procura es, otorgar a dichas transacciones una certeza frente a terceros, por ello le da un carácter

público para proteger a la persona que compra frente al fraude o incertidumbre

c. Incentivará la inversión en los bienes inmuebles

Gracias a la protección que nos otorga la titularidad exclusiva del predio las personas no tendrán miedo al momento de invertir en mejorar sus negocios y los espacios físicos de su bien.

d. Aumenta el valor de los bienes inmuebles

Los bienes inmuebles nos generan derechos económicos muy esenciales para el propietario, ya que ellos son un recurso para generar riquezas y aparte de ello también actúan como la mejor garantía en el momento de querer adquirir créditos, ya que genera una confiabilidad de recobrar lo prestado por la persona o entidad que otorga dicho crédito. Existe una disminución en los costos al querer conocer a fondo los activos, esto a su vez, permite aumentar la producción y división de trabajo ya que nos indica la manera en cómo usar los activos, dichos beneficios son los reconocidos en nuestra normatividad sobre un bien que se encuentra completamente integrado.

e. Procura la transferencia de los bienes

Al tener la titularidad exclusiva de un bien es más sencillo transferirlo a otras personas y hacer transacciones comerciales a raíz de dicho bien.

f. Procura el gravamen de los bienes

Ya se mencionó anteriormente que, al tener la exclusividad de la propiedad, esta puede ser objeto de garantías, permitiendo así a su titular acceder a un crédito rápido y fácil.

Situaciones de irregularidad que requieren de saneamiento físico legal

Existen diversas circunstancias por las cuales los inmuebles necesitan ser sometidos a un procedimiento de saneamiento, estas son:

- a) Edificaciones construidas sin licencia de edificación.

- b) Demoliciones ejecutadas sin licencia
- c) Edificaciones que no cuenten con terreno y declaración de fábrica debidamente inscrita.
- d) Edificaciones que no cuentan con Declaración de Fábrica inscrita.
- e) Rectificación de áreas y linderos de terrenos.
- f) Rectificación de Declaratoria de Fábrica.
- g) Inmueble que forma parte de un predio ya inscrito
- h) Superposición de áreas
- i) Requisitos legales del contrato traslativo de dominio
- j) Otorgamiento de escritura pública de propiedad del inmueble
- k) Inscripción y/o adecuación del Reglamento Interno

Adquisición de bienes inmuebles

Bienes Inmuebles

Dentro de los bienes inmuebles encontramos a las corrientes de agua, aguas vivas, estanciales, también se considera a los manantiales, los lagos, los ríos y el mar; por último encontramos al subsuelo, sobresuelo y suelo. En esa misma línea se encuentran los depósitos de hidrocarburos, canteras y minas; los muelles y diques; por último toda aquella concesión que sirve para explotar servicios públicos como las concesiones mineras que han sido obtenidas por particulares y los derechos sobre bienes inmuebles que son inscribibles en el registro.

Sin embargo, cuando queremos referirnos a un tipo de clasificación enfocada en la movilidad de los bienes, la legislación incluye a los buques, naves, aeronaves, entre otros, dentro de los bienes inmuebles que se mueven; esto se debe a que en principio se puede asentar sobre ellos distintos tipos de garantía tales como: la garantía, la hipoteca que no obliga al desprendimiento de los bienes; es menester recordar que ello fue derogado con la promulgación de la Ley de Garantías Mobiliarias 28677, Sexta Disposición Final, publicada el 01 de marzo del 2006, vigente a los 90 días de su publicación.

Bienes muebles

Son considerados bienes muebles a aquellos que podemos movilizar de un lugar hacia otro sin que esté se deteriore. Nuestra legislación considera en principio como bienes muebles a todos aquellos vehículos terrestres de cualquier clase, modelos, etc. Toda aquella construcción que haya sido hecha para un fin temporal y en un terreno de otra persona. Aquellos materiales usados para fines de construcción o que provengan de una demolición y que no estén ligados al suelo. Cualquier tipo de título valor o algún dispositivo que acredite la adquisición de créditos o derechos personales. Aquellos que se encuentren relacionados con los derechos patrimoniales de autor, de patentes, de inventos, marcas y otros afines. Cualquier clase de renta o pensión establecida en la ley. Las participaciones o acciones que posea cada socio en diferentes sociedades o asociaciones por más que estas sean consideradas parte de los bienes inmuebles; por último, todo aquel bien o bienes que puedan ser movilizados de un sitio a otro y todos aquellos bienes que no se encuentren dentro de los bienes inmuebles.

Concepto del derecho de propiedad

Dentro de nuestro Código Civil el artículo 923 conceptúa a la propiedad como aquella potestad legal que permite a una persona disfrutar, usar y reivindicar un bien; sin perjuicio de que esto debe ejercerse siempre respetando los límites de la ley y en armonía con el interés social. La Constitución Política del Perú, por su parte en el artículo 70 nos dice que: El estado garantiza la no vulneración del derecho de propiedad, se debe ejercer respetando los límites de la ley y en armonía con el interés de la sociedad; este artículo menciona que no puede privarse de su propiedad a nadie, a no ser que sea por causa pública o por seguridad nacional siempre y cuando haya sido declarada por ley, y con el respectivo pago del justiprecio como una indemnización que incluya la compensación por el eventual perjuicio que pueda causar. También existe una acción procedente ante el Poder Judicial que tiene como finalidad contestar el valor de la propiedad que el estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

Avendaño (2005). ¿Qué quiere decir que la propiedad es inviolable?, lo mismo decían las Constituciones de 1979 (artículo 125) y 1933 (artículo 29). Inviolable significa que ninguna persona la puede alterar, privar o cuestionar. La palabra inviolable refiere que el propietario no puede ser privado de su derecho por ningún motivo, con la única excepción de que dicha privación sea por una decisión judicial. Al referirnos a los sujetos, la propiedad no puede ser violada por los particulares ni por el estado, ya que como la misma legislación lo prevé; este, por el contrario, “la garantiza”, es decir, se asegura que se respete la propiedad y la hará respetar.

En el texto constitucional, la llamada “inviolabilidad” de la propiedad, se enfoca y está más referida a que el estado no puede privar sin causa justificada a los particulares, dicha causa está relacionada con la figura jurídica de la expropiación. Esto es considerado así en la doctrina, y se infiere también del hecho de que a continuación de la inviolabilidad está consignada, casi de inmediato, la expropiación. En la Constitución de 1979 esto era más notorio porque la expropiación venía inmediatamente después de la declaración de inviolabilidad.

En la Constitución actual se ha intercalado el tema del ejercicio y sus límites. Pero inmediatamente después viene la regulación de la expropiación.

Gonzales (2009). La propiedad es aquel derecho individual por razones dogmáticas y constitucionales, y no es un derecho social o de prestación. Esto es a razón de que el estado no tiene ninguna obligación de manera directa a otorgarle riqueza material a sus ciudadanos y tampoco cabe en ese sentido exigirlo jurídicamente ante los tribunales. Aquí se deben distinguir dos conceptos muy remarcados: el primero a tomar en cuenta es la propiedad como derecho, es un derecho individual, exigible frente a los particulares y también ante el estado, y el otro la propiedad como garantía institucional porque tiene un deber de aprobación de normas y políticas públicas que tiene como finalidad reducir los índices de pobreza

En otro orden de ideas, la conceptualización realizada por la Constitución Política del Estado se desprende que el redactor constituyente lo hizo en torno a cómo el mundo iba avanzando en materia económica y también jurídica que ha sido producto de la evolución de los mercados. Seguidamente, sabemos que mientras los derechos de propiedad se encuentren correctamente conceptualizados y respetando la formalidad, los mercados resultan ser más eficaces, mejor dicho, la comercialización de bienes y servicios concurren con mayor frecuencia y producen naturalmente una creciente circulación de riqueza; en consecuencia, a mayor circulación de riqueza mayor bienestar. Tampoco podemos pasar por alto el hecho que la norma constitucional menciona la inviolabilidad del derecho de propiedad y la garantía que el estado está encargado de brindarle. Garantía e Inviolabilidad son dos palabras que se encuentran interrelacionados al concepto de la seguridad jurídica y a la oponibilidad del derecho de propiedad frente a terceros; de esta manera lo que los constituyentes han querido hacer es sentar las bases para que el Estado se encargue de promover funcional y jurídicamente la implementación de mecanismos a las transacciones que los privados realicen en los diferentes mercados; y esto lo harán a través de las políticas de estado.

Particularmente en el mercado inmobiliario la certidumbre es otorgada por el registro jurídico.

En su jurisprudencia el máximo intérprete de la Constitución ha tratado el tema de propiedad.

Una primera cita es la siguiente:

(...) el Tribunal Constitucional ha considerado pertinente puntualizar en algunos extremos, con la finalidad de que, en futuras demandas constitucionales referidas al derecho de propiedad, lo que constitucionalmente resulta amparable de dicho atributo fundamental son

esencialmente, y como se puso de relieve en la Sentencia recaída en el Exp. N° 008-2003-AI/TC (Fundamento N° 26), los elementos que la integran en su rol tanto de instituto sobre el que el Estado interviene bajo determinados supuestos, como de derecho individual de libre autodeterminación. En su primera dimensión se acredita que el poder del Estado o corporativo no invada los ámbitos de la propiedad fuera de lo que se encuentra aceptado y permitido por la Norma Fundamental. En su segunda dimensión, que la propiedad pueda responder a los supuestos mínimos de uso, usufructo y disposición. Por otra parte, debido a la existencia de una diversa e ilimitada gama de bienes sobre los que puede configurarse la propiedad (urbanos, rurales, muebles, inmuebles, materiales, inmateriales, públicos, privados, etc.), puede hablarse de diversos estatutos de la misma, los que no obstante asumir matices particulares para cada caso, no significan que la propiedad deje de ser una sola y que, por tanto, no pueda predicarse respecto de la misma, elementos de común configuración. La magistratura constitucional, en todo caso, deberá construir los perfiles correspondientes a un contenido esencial del derecho.

Con mayor precisión conceptual, el Tribunal Constitucional dijo lo siguiente en otra sentencia:

El artículo 2° en sus incisos 8 y 16 de la Constitución la propiedad es considerada un derecho fundamental, este derecho, desde una perspectiva iusprivatista, se proyecta como un poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. De esta manera, el propietario puede usar directamente el bien, percibir todos sus frutos y productos y por último darles el destino o condición que crean conveniente a sus intereses patrimoniales.

A pesar de todo ello, se entendió a la propiedad como un derecho fundamental que concedía un poder absoluto a su titular, empero esto no guarda relación con nuestra normativa vigente, dentro de los derechos fundamentales que un Estado le reconoce a un estado democrático y social

de derecho como es el nuestro. Para interpretar el derecho de propiedad debemos recurrir al artículo 70° de nuestra Constitución, que establece que el derecho de propiedad y todos sus derechos conexos deben estar dentro de los límites de la ley en ejercicio con el bien común y también recurrir al artículo 2°, incisos 8 y 16.

Desde luego, tomando en cuenta la perspectiva constitucional, el derecho fundamental a la propiedad como los demás posee un doble carácter: de derecho subjetivo y, a su vez, de institución objetiva de valoración. Dicho de otra manera, nuestra constitución no reconoce a la propiedad solo como un derecho individual o subjetivo, también lo considera una institución objetiva que es portadora de valores y funciones.

A consecuencia de poseer un doble carácter, el derecho fundamental a la propiedad no puede ser considerado un derecho absoluto ya que se encuentra privado al tener limitaciones que se traducen en deberes y obligaciones que se le cargan al dueño, dichas responsabilidades se encuentran establecidas por ley. Como consecuencia de ellos, esto obliga por un lado, a que el Estado se encargue de regular el goce y ejercicio a través del establecimiento de los límites mencionados con anterioridad; y, por otro, exige al titular del derecho el deber de concertar su ejercicio con el interés colectivo. Existen una función consustancial al derecho de propiedad, nos referimos a la función social, su goce no puede realizarse menoscabando el margen del bien común, el cual constituye, en nuestro ordenamiento constitucional, un principio y un valor constitucional.

El párrafo primero está integrado por los cuatro poderes que tiene el propietario de la manera más correcta y enumerada. El párrafo es claro y explicativo con los poderes exclusivos para los propietarios ya que son derechos establecidos en nuestra constitución.

El segundo párrafo introduce el concepto de derecho no absoluto para la propiedad, que el Tribunal considera aplicable a todos los derechos fundamentales. Con ello, nos recuerda dos límites que el ejercicio de la

propiedad debe respetar en el plano constitucional, según el texto del artículo 70 de la Carta:

Las limitaciones que establezca la ley, siempre que sean razonables, y proporcionales, lo que será evaluado constitucionalmente, de ser el caso; y, el servicio al bien común con el ejercicio del derecho de propiedad, porque ella se encuentra sujeta a aquel. El bien común ha sido tratado por nuestra jurisprudencia constitucional y tiene, a nuestro entender, dos dimensiones la primera es de justicia social, tema al que el Tribunal se refiere citando la Encíclica Mater et Magistral, la segunda dimensión es la del uso de los bienes de acuerdo con su finalidad económica.

Los distintos pronunciamientos esgrimidos por el Tribunal Constitucional sobre los alcances de la definición del derecho de propiedad tienen siempre contenido marcadamente ideológico. Tengo la seguridad que de alguna manera inclina la balanza del ejercicio del derecho de propiedad de acuerdo con el Estado Social del Derecho. El Estado Social de Derecho propone una forma de vida acorde a los cánones del socialismo; y no produce el ejercicio de los derechos individuales, entre ellos, del derecho de propiedad, de acuerdo con el planteamiento ganado gracias a las grandes revoluciones liberales ocurridas que gestaron grandes cambios en la humanidad. Además, el Estado Social de Derecho siempre propone que es el Estado el que tiene preeminencia sobre todas las cosas. Gran parte de las decisiones del Estado han sido desatinadas, porque no sabe elegir la mejor política pública para resolver los problemas de carácter social y económico. Los agentes estatales cuando llegan a fungir cargos con títulos de tomar grandes decisiones piensan que son los que tienen la solución en las manos, que les va permitir tomar las decisiones incluso sobre los derechos individuales. El derecho de propiedad puede ser limitado por la decisión de un agente de la administración pública sin tener en cuenta la decisión del propietario. En consecuencia, el Tribunal Constitucional se ha equivocado al combinar el ejercicio del derecho de propiedad.

Con respecto al artículo 70 de la Constitución, esta debe ser entendida como una tutela otorgada al bien común, pero no como una restricción o limitación al momento de ejercer nuestro derecho de propiedad lo cual refleja una libertad humana. Por tanto, el ejercicio del derecho de propiedad es una expresión de libertad de la persona que autorregula sus intereses de todas las maneras. La expresión utilizada de bien común por la Constitución se refiere al derecho de disposición que tiene una persona sobre su propiedad, ya que el bien o cosa debe generar riqueza a su titular. Es más, si el Estado entra de manera invasiva unilateralmente sobre una propiedad, es únicamente de la forma autorizada por la Constitución, es decir, de manera extremadamente excepcional, esto es, por causa de seguridad nacional y necesidad pública. Siendo así, la protección al derecho de propiedad es irrestricto en todas sus formas, salvo si proviene como consecuencia de una acción ilícita en perjuicio de otro, en este caso sí se encuentra proscrito completamente, porque disminuye la integridad patrimonial correspondiente a otro derecho subjetivo.

Sin salir de la línea el Tribunal Constitucional en otra sentencia señala lo siguiente:

Bajo esta misma premisa el Tribunal menciona dos caracteres esenciales del derecho de propiedad y entre ellas nos menciona que es un derecho irrevocable, ya que su transmisión o extinción no depende del solo querer de un tercero ni de una causa extraña sino únicamente de la voluntad propia de su titular, por otro lado, es un derecho pleno ya que otorga al propietario determinados poderes y potestades para ejercer todos sus derechos reconocidos en la ley siempre que se respete los derechos de otros y los límites impuestos en nuestra normatividad.

Es menester recordar y enumerar que las limitaciones permisibles para el ejercicio y goce de nuestra propiedad siempre deben: a) ser proporcionales; b) llevarse a cabo con la finalidad de lograr un objetivo para una sociedad democrática; c) estar referida dentro de la ley; d) ser imprescindibles. Como podemos darnos cuenta el derecho de propiedad

tiene algunas limitaciones, pero ellas debes estar expresamente señaladas en nuestra carta magna.

Si se analizan los distintos pronunciamientos del Tribunal Constitucional, estas no son uniformes, de forma tal que el intérprete de la Constitución tampoco genera certidumbre en el ejercicio del derecho de propiedad. Nótese, que el Tribunal Constitucional, de acuerdo a la última sentencia mencionada, sostiene que las restricciones del derecho de propiedad, deben estar establecidas por ley, etc. Es lo que justamente preocupa, dado que con la ley se han restringido derechos. El Código Penal dispone un tipo delictual, por encima del derecho de propiedad. El tipo es el delito de Usurpación, incluyendo en dicho delito como sujeto activo al propio propietario. Esta situación da cuenta que, en una organización social se van construyendo instituciones que, en vez de generar avances en el progreso lo retrocede. El delito de Usurpación es un claro retroceso en la organización social peruana. Da indignación para el legislador, porque pese a que existen muchos trabajos y evidencias que el socialismo en distintos países produjo incremento de la pobreza, sigue insistiendo con lo mismo. Mientras el socialismo se sigue sosteniendo en el tiempo la pobreza sigue aumentando.

De acuerdo a la Constitución Española sobre la propiedad privada, Luis Diez Picazzo infiere lo siguiente: ¿De qué manera la idea de contenido esencial de la propiedad, que he intentado atisbar, funciona respecto a la acción legislativa?. Las soluciones son, en este punto dos. Según la primera, el contenido esencial del derecho se erige en límite infranqueable de la acción legislativa respecto de todos los casos y categorías de bienes de manera que las leyes que los sobrepasan son sin más inconstitucionales. Sería este un concepto absolutista del contenido esencial. La segunda línea posible es la de la relativización. V. Montes; en la obra antes citada lo define así: “El contenido esencial es el límite de la intervención legislativa, que sólo puede ser sobrepasado actuando mediante indemnización (expropiación)”. Este, escuetamente, es el dilema: el límite del contenido esencial ¿desemboca en inconstitucionalidad o

desemboca en la puesta en marcha de la cobertura de la garantía expropiatoria?. Me siento inclinado por seguir una vía media, distinguiendo, como he hecho antes, entre la garantía esencial del instituto de la propiedad y la garantía de un contenido esencial en las diferentes categorías de bienes (o estatutos de propiedad, si se prefiere llamarlos así), cuando estos han sido establecidos de un modo constitucionalmente legítimo. Para la institución de la propiedad privada, entendida genéricamente, me inclino a la solución absoluta y tengo una propiedad con privación que ratificar lo que antes ya he dicho. No se puede configurar del ius utendi et fruendi y del ius disponendi. No se le puede convertir a la propiedad en una concesión enfitéutica o en una concesión administrativa. El contenido esencial implica también la imposibilidad de configuración de determinadas categorías de bienes. Por ejemplo, propiedad pública de todos los bienes de producción o reducción de la propiedad privada a la llamada propiedad personal. Para esta línea que contempla la propiedad privada en su conjunto como institución, el contenido esencial se erige en límite infranqueable de la acción legislativa, de suerte que cuando se sobrepase, determina inconstitucionalidad de las leyes. En cambio, si la configuración legislativa de la categoría de bienes es constitucionalmente legítima, el sacrificio de lo que respecto de la institución en su conjunto en contenido esencial entraña, tratándose de propiedades preexistentes, la expropiación requiere, por ello, la correspondiente indemnización.

En el texto referido por el autor español nos menciona que el legislador no podrá cambiar, sin una justificación válida, el contenido del cual se encuentra revertido el derecho de propiedad. Dentro de nuestro ordenamiento jurídico existe vital protección a la propiedad por eso se impide cualquier acción tendiente a menguar el derecho absoluto de propiedad. Por ello cualquier acción por parte del Congreso que pretenda menguar dicho contenido será considerado inconstitucional, ya que el Tribunal Constitucional debe plasmar su facultad de control concertado conforme a su Ley Orgánica y a la Constitución. Si es inconstitucional la acción legislativa que pretende una ley infra constitucional, el encargado será el juez para ejercer el control de constitucionalidad mediante su

facultad de control difuso. Dicha regla se aplica a los jueces y también al máximo intérprete de la constitución, cuando se nos presenta conflictos de orden jerárquico sobre normas, se aplicarán las que tengan mayor rango, pero siempre que no limiten el contenido esencial del derecho de propiedad, caso contrario se aplicara nuestra máxima carta magna.

Según el autor español, para la definición del derecho de propiedad es usual recordar la que se había consignado en el código civil francés, señalando cómo la propiedad era, entre los objetivos y las desideratas de la revolución, uno de los que tenían mayor importancia. En el código civil francés, el artículo 544 dice que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta siempre que no sea contrario a los reglamentos y leyes ya establecidos. En esta definición, que desde luego como tal definición no es perfecta, aparece, por una parte, la conjunción de dos facultades dominantes, el goce y la disposición, y una caracterización del ejercicio de esas facultades donde se contraponen dos ideas que entre sí no parecen casar bien. Por una parte, se dice “de la manera más absoluta”, es decir, sin limitaciones o ilimitadamente si se quiere decir así, y, por otra parte, en tanto no se haga un uso prohibido. Hay, por consiguiente, limitaciones al goce y a la disposición que privan a estas facultades de su absolutidad.

En el código civil español hay un trasunto del texto francés en el artículo 348: “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”. Se observa fácilmente que reaparece la dualidad de las facultades: facultad de goce y facultad de disposición; que se habla de “cosa” en singular, y no de “cosas” en plural; y de la dualidad de la manera más absoluta siempre que no se haga de ella un uso prohibido, y aquí se dice que “sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”, lo cual significa que hay leyes que establecen limitaciones el ejercicio del derecho de propiedad, y parece también que la expresión “leyes” comprende como en el código civil francés, la dualidad de normas legales y normas reglamentarias.

La norma sustantiva civil conceptúa al derecho de propiedad como el poder legal y jurídico que permite a su titular reivindicar su bien, disfrutar, disponer y usarlo libremente, pero respetando los límites establecidos por ley.

Avendaño nos ilustra de la siguiente manera:

Utilizar es disfrutar, servirse del bien; por ejemplo, una persona utiliza un carro para movilizarse de un lugar a otro; utilizamos una casa para residir en ella y formar un hogar.

Disfrutar es adquirir los frutos que nos provea el bien, sacarle un provecho económico; los frutos son adquiridos a raíz de otros bienes, pero no lo extingue ni lo disminuye sustancialmente, dentro de la clasificación de los frutos encontramos a los frutos civiles que son consecuencia directa de un contrato, de una relación entablada entre las partes esencialmente jurídica, los frutos industriales donde interviene la mano del hombre, y finalmente los frutos naturales que provén originariamente del mismo bien sin ningún tipo de intervención.

Disponer es tener la facultad plena de usar el bien como mejor le parezca conveniente, puede renunciar o deshacerse del bien física o jurídicamente. Dentro de los ejemplos de esta facultad tenemos al derecho real de la hipoteca, a la venta o donación del bien, o dejarlo en abandono. Debemos recordar que esta facultad se desprende directamente de la pertenencia o titularidad que ejercemos sobre el bien y no del derecho de propiedad en sí mismo.

Vidal (2011). Nos señala que la reivindicación no solo se encuentra dentro de las atribuciones del derecho de propiedad sino también de todos aquellos considerados derechos reales como la posesión, el acreedor hipotecario, el usufructo ya que todos ellos pueden ejercer la persecución del bien donde reside su derecho. Por tanto, el autor señala que la reivindicación no debería ser considerado en la misma línea de los derechos reservados a la propiedad, ya que estos configuran un derecho

pleno y absoluto que no puede ser otorgados a los demás derechos reales en cuestión.

Sin perjuicio de lo expuesto, el artículo 923 del Código Civil textualmente define al derecho de propiedad de la siguiente manera “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

Ahora, resulta importante recordar que ha habido una modificación con referencia a la expresión “interés social” ya que hoy en día se le denomina “bien común”, esto se llevó a cabo por lo consagrado en el artículo 70 de nuestra Constitución; es posible hacer estas modificaciones ya que la ley lo permite, dichas facultades las encontramos en el artículo I del Título Preliminar del Código Civil, que establece lo siguiente “La ley se deroga por otra ley” adicional a ello se señala que “La derogación se produce por declaración expresa, por incompatibilidad entre la nueva ley y la anterior o cuando la materia de ésta es íntegramente regulada por aquélla”.

Avendaño (2006). Nos ilustra acerca de los antecedentes de la palabra bien común y esta se remonta a documentos papales del pasado siglo. También menciona que lo que se busca con dicha palabra es englobar a todos bajo la protección, es decir otorgar un bien general, ya que el denominado interés social solo hace referencia a un determinado sector dentro nuestra sociedad, por ello resulta más beneficioso usarlo al referirnos a temas relacionados con la reforma agraria donde se buscaba generar beneficios a un sector determinado que en aquel entonces fue el de los campesinos.

El bien común de acuerdo al concepto esbozado es de carácter colectivo, y es contraproducente a los fines que tiene la propiedad privada porque no se ubica dentro de los derechos individuales. El bien común aparentemente genera bienestar a la colectividad, por ello el fin de los derechos sociales es contrarrestar los derechos de carácter individual

generando más bien mucha insatisfacción social, porque no produce incentivos en los individuos para generar riqueza. Al contrario, la definición del derecho de propiedad crea incentivos en los individuos y crea la riqueza y se beneficia la sociedad.

El derecho de propiedad se percibe, no a través de un concepto unívoco que dure por mucho tiempo, puesto que responde a un orden jurídico, cultural, político, económico y social acorde a un tiempo y espacio determinado, por lo tanto, una conceptualización del derecho de propiedad no puede sobrepasar en la historia. Sin embargo, esto será el cimiento y el soporte donde se deberá edificar toda la normativa estructural del derecho civil patrimonial. Este aspecto si trasciende en el tiempo, porque el derecho de propiedad ha tenido y tendrá capital importancia teniendo en cuenta diferentes factores, políticos, económicos, culturales, sociales y jurídicos. Pues clásicamente el derecho de propiedad tenía importancia desde el punto de vista estático. Hoy gracias al avance de la tecnología, la ciencia y la cultura, el derecho de propiedad es hiperdinámico, porque su existencia supone una multiplicidad de transferencias en los diferentes mercados existentes en el mundo. En los mercados se transfieren derechos de propiedad. Tampoco hoy es tan importante el bien sobre el que recae el derecho de propiedad, sino su representación en un título de propiedad que genere certidumbre para colocarlo en el mercado correspondiente. Por ejemplo, si se trata de un bien inmueble, en el mercado inmobiliario si se quiere enajenar, y en el mercado financiero si el propósito no es transferir sino financiar un proyecto empresarial o comercial. Asimismo, el derecho de propiedad no es exclusivo como para ser entendido desde un punto de vista unitario. Ahora existen diferentes derechos de propiedad, como, por ejemplo: propiedad predial, propiedad agraria, propiedad intelectual, propiedad industrial, etc. Es más ya no existen solamente derechos de propiedad perpetuos, también existen derechos de propiedad temporales, como es el caso del régimen de la multipropiedad o de la propiedad intelectual cuya explotación está limitada dentro de una cantidad determinada de años, porque vencido el plazo el derecho se convierte en derecho de dominio público.

El derecho de propiedad siempre estará presente en cualquier operación de transferencia de bienes, porque si se transmite con la intención de enajenar un bien, lo que se está haciendo es transferir el derecho de propiedad que tenía el transferente sobre el bien, de forma que el comprador o adquirente se convierte en el nuevo propietario, y este del mismo modo puede hacer la misma operación de acuerdo a su facultad de disposición a favor de otro adquirente. Y así sucesivamente, se va generando una cadena de transmisiones sobre el bien, siendo lo ideal que el bien sea debidamente identificado. Es más fácil que la cadena de transmisiones se haga sin que se presenten ciertas situaciones que obstaculicen eventualmente la transferibilidad del derecho de propiedad. La solución está en la información que debe ser accesible a todos sobre el bien materia de transferencia.

Así, la propiedad privada es el instituto jurídico de gran importancia en la actualidad, considerado como el pilar del desarrollo económico, porque exige establecer reglas de juego destinados a darle seguridad jurídica y al flujo de la circulación de la riqueza. Le da seguridad al propietario para explotar de la manera que más le convenga, pues aquél creará los mecanismos más eficientes para producir sus propios incentivos; y el adquirente que se convertirá en propietario, estará en un plano de seguridad, puesto que su compra no será ineficaz jurídicamente.

La regla es que la propiedad privada o individual sea inalienable y la excepción es únicamente la expropiación siempre que se cumpla con los requisitos, inexorablemente: Necesidad pública o seguridad nacional. Otras formas de acciones invasivas al derecho de propiedad individual es privar de un derecho importantísimo que constituye el núcleo básico del derecho civil patrimonial.

La necesidad pública deberá ser declarada para brindar servicios públicos que favorezcan efectivamente a la colectividad, estamos hablando, a todos los peruanos o a todas las personas que se encuentren por cualquier razón

en el territorio peruano, es decir, la necesidad pública opera únicamente cuando hay urgencia para resolver un problema que interesa a todos, con la exclusión del beneficio solamente de un grupo de personas que están vinculadas por un interés común que no es de todos. En consecuencia, la restricción declarada al margen de la necesidad pública, sería bajo la inobservancia del principio de legalidad consagrado por la Constitución Política del Estado y por lo tanto inconstitucional. La misma suerte debería correr en el extremo de la expropiación por seguridad nacional.

El origen de la propiedad privada tiene capital importancia, porque es una institución eje para el desarrollo económico y social de la humanidad, dado que, cada propietario ejerce todos los atributos del derecho de propiedad para producir sus propios beneficios y a favor de los que colaboran con la fuerza de su trabajo. Antes de que existiera la propiedad privada la titularidad de las cosas útiles fueron de todos, de modo que sus beneficios favorecían a todos los integrantes de una comunidad, aunque algunos de los cuales no cooperaban en la generación de los beneficios. También ha quedado evidenciado que las grandes necesidades que hoy en día se padecen en ciertos países o naciones es precisamente por la falta de definición de la propiedad privada, si desde antes dichos estados hubieran previsto la solución, se hubiera evitado colosales pérdidas de los bienes escasos existentes en dicha época. En la actualidad habría solución para las necesidades que de igual modo son colosales, que está presente de manera evidente en la mayoría de los países pobres, no obstante que en la antigüedad fueron los que más recursos naturales tenían; pues, dichos recursos fueron escaseando a la medida que iban pasando los años sin alcanzar a tener el mecanismo legal que pudiera frenar el aprovechamiento desenfrenado de todos los habitantes en utilizar sin ningún control los recursos naturales que por cierto son escasos. Lo que se busca con el reconocimiento de la propiedad privada, de manera preponderante en nuestra o en cualquier legislación, es la optimización del aprovechamiento de los recursos escasos, de manera que habrá recursos para la subsistencia material de la humanidad.

Es importante poner énfasis en la definición del derecho de propiedad sobre la cosa que ejerce el titular. En el Perú la propiedad privada no se encuentra enteramente definida, por lo tanto, la propiedad civil dispuesta legislativamente es incompleta, situación que conlleva a que las transacciones económicas que se hacen sobre los bienes no revisten de la seguridad jurídica, lo que hace que las transferencias se hagan de manera clandestina. La definición de la propiedad privada está íntimamente vinculada con la información respecto de los bienes materia de transferencia, pues si la información es incompleta el mercado es imperfecto, si el mercado es imperfecto las operaciones comerciales son informales.

A lo que se quiere llegar es a que una transacción comercial, que implica que la traslación de dominio de un determinado bien, se haga necesariamente en base a una información formal ofrecida o administrada por una institución pública o incluso privada. La información deberá contener todas las características del bien. Cuando se tratara de un bien inmueble predial, deberá informar, quién o quiénes son los titulares, cómo se adquirió el bien, quién es el transferente, la identificación del bien no solamente en función a sus medidas de área, colindancias y medidas perimétricas, sino fundamentalmente con una nomenclatura y/o código que sea irrepetible acompañado con un soporte gráfico que defina su perímetro y su posicionamiento en el globo terráqueo.

Actualmente la tecnología ha mostrado avances muy útiles y eficaces que constituyen elementos preponderantes que sirven para identificar y definir gráficamente los bienes de propiedad predial. Se trata de equipos de campo de alta precisión y de gabinete que permiten hacer inventarios de bienes inmuebles gráficamente, estableciendo de manera precisa su identificación con las características antes señaladas.

La tecnología es un instrumento importante para el avance de la humanidad, porque ayuda a resolver las dificultades que aquejan a las diferentes disciplinas del saber. Por ello, el Derecho no debe ser ajeno a

los avances tecnológicos, debería tomar partido del avance tecnológico que más le convenga a fin de darle funcionalidad a las instituciones jurídicas y al mismo tiempo otorgar seguridad jurídica en el campo privado a las transacciones jurídicas. La tecnología está puesta a consideración de la humanidad, de los países, de las corporaciones, de las personas humanas, etc., la cuestión es utilizarla. La tecnología para que funcione tendrá que contar con la infraestructura adecuada. Los estados no tienen que pensar o mostrar su pesimismo expresando que instalar una tecnología al servicio de un servicio sea costoso. La tecnología es una inversión, porque posteriormente se cosechan sus frutos con la bonanza económica. Nótese que las transacciones que se desarrollan al interior del mercado son la expresión más palpable del desarrollo económico. Habrá más desarrollo si el intercambio económico se hace sobre la base de la información formal.

Se ha dicho que la propiedad es una institución de derecho natural, pues sería inherente a la personalidad humana: ha aparecido con el hombre, y mejoró sus transformaciones más o menos pronunciadas, subsiste en la actualidad en todo el mundo.

Es además motor de la actividad y rendimiento económico: “el hombre no se entrega de lleno a su trabajo sino para asegurar a sí mismo, y más aún, a sus hijos, la posesión de riquezas susceptibles de aumentar el nivel de vida. Es la mejor expresión de la producción económica que se puede experimentar en el mundo de hoy, porque muchos propietarios ponen sus bienes al servicio de las diferentes actividades económicas productivas de bienes y servicios, con el propósito de que estos sean comercializados en los mercados correspondientes. La explotación de un bien no se agota en lo señalado, sino también sirve de fuente de financiamiento para la realización precisamente de las actividades económicas que necesariamente va tener como presupuesto el capital. El creciente financiamiento de las actividades económicas abre las puertas a la masificación del mercado financiero, por ello, se observa fenoménicamente la creación constante de entidades privadas con o sin fines de lucro con la finalidad de financiar diferentes proyectos económicos.

Sería mezquino no reconocer que el ejercicio del derecho de propiedad en sus diferentes formas es el que origina la dinámica económica, siempre que se ejercite de manera irrestricta la autonomía de la voluntad cuando se hagan las diferentes operaciones mercantiles que importen los intercambios de bienes y servicios. El derecho de propiedad fue, es y será una figura jurídica que servirá sin lugar a dudas en el sostenimiento de toda organización social. Toda organización social requiere de una economía fluida para la satisfacción de las diferentes necesidades humanas.

Características generales del derecho de propiedad

La propiedad como derecho real:

Por regla general, no se discute, ni se ha discutido nunca, que el derecho de propiedad es un derecho de carácter real. No solo es así, sino que es el más típico y característico de los derechos reales que se pueden reconocer. Es un derecho real porque es un derecho que se realiza erga omnes. El propietario lo es frente a todos, y todos tienen el deber de respetar la situación jurídica en la cual el propietario se encuentra.

Sin perjuicio de lo expuesto, no se puede perder de vista lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, que alude a una forma de solucionar cuando se tornen conflictivos los derechos de distinta naturaleza. Según la norma acotada, para oponer derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones de derecho común.

En la práctica ha ocurrido que, si está en conflicto un derecho real con un derecho de naturaleza personal, se prefería el primero. Este razonamiento en la actualidad está sufriendo una variación marcadamente plausible. Ahora, por razones de seguridad jurídica, en el Perú, iba ganando terreno la oponibilidad sin importar si se trata de un derecho real o de un derecho personal.

No obstante, se encontraba en discusión en la Corte Suprema, para la expedición del Séptimo Pleno Casatorio, siendo el propósito, definir en materia de tercería excluyente de propiedad, la prevalencia entre el derecho de propiedad clandestino y el embargo oponible en virtud de la inscripción en el registro jurídico. Esperábamos que la Corte se haya encontrado a la altura de las circunstancias, sin embargo, el séptimo pleno casatorio, constituye un retroceso para el derecho civil, porque se está dando prevalencia a actos clandestinos, como lo son los actos representados en documentos de fecha cierta o en escrituras públicas. Se ha retrocedido a la discusión ya superada para estos tiempos. La discusión en el pleno fue si el derecho real o el derecho personal se encuentran el uno sobre el otro en nivel de prevalencia. El derecho moderno ha descubierto que no hay derecho que esté por encima de otro. El derecho real no puede estar por encima del derecho personal. El tema radica en saber cuándo, ya sea un derecho real o personal, resulta ser oponible frente a terceros. La oponibilidad solo se adquiere con la inscripción registral y no como otros ilusamente creen se adquiere porque arbitrariamente la ley o la jurisprudencia así lo hayan establecido.

Siendo así, para que un derecho real obtenga el carácter de erga omnes, no es suficiente que al adquirir un bien inmueble sea hecho por medio de una relación contractual, o que respecto de algunos bienes muebles se produzca solamente con la tradición. Para que sea erga omnes el derecho de propiedad predial, además de celebrar el contrato, éste debe estar inscrito en el registro jurídico. En algunos casos, sobre bienes muebles, como es sobre la transferencia de vehículos automotores, para que sea erga omnes el derecho de propiedad, además de la celebración del contrato y de la tradición, también debe estar inscrito en el registro jurídico.

Es un derecho asociado al libre desenvolvimiento de la personalidad. El libre desenvolvimiento de la personalidad tiene como fuente la Constitución Política del Estado. La Constitución Política del Estado, cuenta fundamentalmente con dos elementos ideológicos que sirven de base para la construcción de todos los derechos fundamentales y constitucionales.

Dichos elementos son la dignidad humana y el libre desenvolvimiento de la personalidad. La dignidad humana concentra un contenido ideológico que ciertamente socializa una serie de derechos. Mientras que el libre desenvolvimiento de la personalidad, no es otra cosa que la libertad. La libertad es la manifestación de la actuación del ser humano en una organización social, dentro de un margen impuesto por el derecho. El derecho de propiedad es la manifestación del libre desenvolvimiento de la personalidad, porque su ejercicio pleno impide las acciones invasivas del propio estado y de particulares ajenos a dicho derecho. También, porque uno de los atributos del derecho de propiedad es la enajenación o disposición del bien. Esto es, el propietario para disponer puede hacer uso de la libertad de contratar y de la libertad contractual.

En España, aunque no exista un precepto claro en su legislación del que la característica de la libertad de la propiedad pueda dimanar, la jurisprudencia ha sido constante al reiterar que en dicho Derecho hay un principio de libertad de la propiedad, lo que significa la excepcionalidad de todas sus cortapisas y limitaciones, así como cualquier forma de dar cauce a los posibles aprovechamientos de terceros. Puede reconocerse que la propiedad libre de cargas y gravámenes es económicamente más útil y que debe propenderse hacia ella, aunque jurídicamente sólo se traduzca en la excepcionalidad de los actos de constitución del gravamen o de las limitaciones y, por consiguiente, en la interpretación restrictiva de éstos.

Es un derecho exclusivo y excluyente. Es exclusivo porque es un derecho cuyo ejercicio es inherente a la autonomía de la voluntad. Solamente el titular de la propiedad está facultado de tomar la decisión sobre el destino del bien de su propiedad. Por otro lado, es excluyente, porque su consumo es de carácter rival, es decir, prescinde la participación de otros en el ejercicio pleno del derecho de propiedad.

Es un derecho subjetivo: Para explicar al respecto, es necesario saber en qué consiste el derecho subjetivo. El derecho subjetivo es la posición o situación jurídica de ventaja activa, reconocida a un sujeto para tutelar

sus intereses de naturaleza patrimonial o extrapatrimonial. El derecho subjetivo por sí solo no puede tutelarse. Para que ocurra esto se requiere de mecanismos legales de protección establecidos por el ordenamiento jurídico.

Escobar (1998). Sostiene que, dicho mecanismo de protección o tutela del derecho subjetivo, se resuelve finalmente en una facultad de obrar para realizar un interés propio. Es decir, esta tutela tiene la misma naturaleza de derecho subjetivo. En tal sentido, como derecho subjetivo que es, este mecanismo requiere de la presencia de situaciones jurídicas subjetivas que, siendo opuestas a él, garanticen tanto su existencia como su realización

De acuerdo con lo expresado, podemos concluir que el derecho subjetivo tiene dos aspectos: a) La atribución de un poder, o como poder de pretender un comportamiento de otro, o como poder de impedir interferencia de otros, o por lo menos como poder de dirigirse al juez para la tutela del propio interés; y b) La relación entre los poderes y las facultades que la ley atribuye a un sujeto, y el interés de este último, que constituye el fin inmediato y directo, por el cual aquellas prerrogativas le son conferidas.

Zatti, (2005). Hay derecho subjetivo cuando la ley atribuye a un sujeto un poder para la tutela primaria y directa del propio interés. El sentido de poder es más específico al sentido de poder más amplio entendido como una situación jurídica de ventaja activa diferente al derecho subjetivo

Existen cualidades jurídicas, entre otros, como es la propiedad. Esta cualidad jurídica es un derecho subjetivo, porque es atribuido al sujeto titular por el ordenamiento jurídico y, por tanto, capaz de determinar en las demás personas la observancia de una precisa conducta.

Es un derecho abstracto: La propiedad es un derecho abstracto por las siguientes razones: a) Es un concepto abstracto porque se puede aplicar a

realidades muy distintas pues, como algunas veces se ha dicho, la propiedad puede ser de un latifundio de extraordinaria extensión o de una pequeña caja de cerillas, cuando éstas son cantidades que no resultan comparables.

Es un derecho absoluto: La clasificación clásica de los derechos absolutos y los relativos se basa en su absolutividad y en su relatividad. Los derechos absolutos son aquellos que se pueden ejercer contra cualquiera (erga omnes, es decir, contra todos), mientras que los derechos relativos, en cambio, son aquellos que se ejercen solo frente a determinados sujetos.

Bianca, (1999). Manifiesta que, la absolutez es el carácter de los derechos que se ejercen frente a todos los coasociados (erga omnes), es decir de aquellos que se estructuran como una relación de preeminencia respecto a los terceros, mientras relativos son los derechos que se ejercen frente a determinados sujetos.

Conforme a la definición del derecho absoluto, el derecho de propiedad viene a ser un derecho absoluto, puesto que su ejercicio es erga omnes. Sin embargo, el derecho de propiedad predial de acuerdo a lo propugnado por el artículo 949 del Código Civil es relativo o es oponible solamente entre los contratantes. El derecho de propiedad predial adquiere el carácter absoluto desde el momento en que es inscrito en el Registro Jurídico (inmuebles) o cuando se produzca la publicidad con la posesión (muebles).

Es un derecho elástico: La elasticidad significa que un derecho subjetivo contraído y privado de tales facultades, pero que al tiempo que cesan los derechos y facultades de los terceros, recupera su antigua y normal amplitud, de manera que puede contraerse o expandirse según las situaciones.

El derecho de propiedad es elástico porque el propietario puede suspender el ejercicio de uno u otros atributos, temporalmente, en función a un título

que otorgue a un tercero del modo gratuito u oneroso, excepto el de la disposición y de la reivindicación; y una vez vencida la temporalidad que originó el título retoman los atributos suspendidos para que el propietario pueda ejercerlos en toda su amplitud.

Adquisición de la propiedad.

Después de haber hecho un exhaustivo análisis sobre el derecho de propiedad ahora nos toca conocer las maneras en que podemos adquirir este derecho absoluto, en nuestra normativa se encuentra determinada por nuestro Código Civil y son las siguiente:

- A. **Adquisición por apropiación:** Esta forma de adquirir se centra en los bienes muebles y se puede dar al encontrar un tesoro; por hallazgo, pesca o caza o por la denominada cosa de nadie (res nullius).
- B. **Adquisición por especificación y mezcla:** Tal y como su nombre lo infiere se da por esos motivos y están inferidos a bienes muebles.
- C. **Adquisición por accesión:** Esta es otra manera de adquirir la propiedad muy diferente a los dos precedentes aquí nos referimos a la propiedad inmueble y dentro de sus supuestos encontramos: las edificaciones en terreno ajeno, siembra, el aluvión.

El Código Civil en su artículo 938 refiere que quien sea el propietario de un bien va a adquirir por accesión lo que se adhiere o une materialmente a él. La accesión se puede dar de manera natural a través de la avulsión o un aluvión o también de manera industrial mediante la construcción en terreno ajeno, la siembra con materiales ajenos o la edificación en terreno de otro.

Se define al aluvión como la coalición de montículos de tierra y al aumento que se vaya formando en los fundos ubicados en los torrentes o a lo largo de los ríos; los incrementos deben darse de forma exigua y sucesiva. Estas uniones en propiedad pertenecen al propietario del fundo (art. 939 C.C).

La avulsión se da debido a la fuerza y presión del río que en un determinado momento transporta una porción considerable de un campo y lo lleva a la propiedad de otro propietario, cuando se presenta ese caso la propiedad de dicha porción puede ser reclamada por el propietario que fue despojado a raíz del acontecimiento luego de este plazo, el propietario al que se unió puede tomar posesión de ella y el primer propietario pierde todo derecho a exigirla.

Cuando nos encontramos frente a la edificación sobre terreno ajeno que se haya hecho con buena fe, el propietario de dicho bien tiene dos opciones: Obligar al que construyó a que le pague el valor de terreno, donde se tendrá en cuenta su valor comercial o pagar por lo que se ha edificado y esto se sacará en virtud del promedio del valor actual de la obra y su costo. Empero, esto cambiara totalmente si el propietario del terreno haya obrado de mala fe, pues en este caso será el invasor quien decida si paga el valor del terreno o exige al propietario del suelo que le pague por lo edificado (Art.941 y 942 del C.C). Si el que edifico el terreno lo hizo de mala fe, el dueño podrá exigir su demolición y los gastos serán costeados por el invasor, adicional a ello se podrá exigir el pago de una indemnización por los daños y perjuicios que se le hayan causado o también podrá optar por hacerse propietario de la edificación construida sin pagar nada (art. 943 C.C).

En otros casos se puede realizar una edificación en un terreno, pero de manera parcial y de buena fe sin que el propietario del bien vecino se haya opuesto; en este caso será el propietario de la edificación quien adquiera el terreno que ha ocupado, pero para ello deberá pagar su valor, como otra opción podría destruir lo construido. Pero hay casos en los que esa porción parcial al estar extinta hace inservible el resto del terreno, en estos casos, se exigirá al invasor adquirir el terreno en su totalidad (art. 944C.C).

Prescripción Adquisitiva

Rotondi (1953). Este autor hace referencia a las dos maneras de conocer a estas figuras que son: prescripción adquisitiva o usucapión, dicha figura nos permite adquirir el derecho de propiedad en razón de una posesión continuada y publica durante un tiempo establecido por ley, y respetando todos los requisitos para llegar a ella. Esta adquisición se lleva a cabo independientemente de cualquiera relación de derecho y de hecho con el titular anterior por ello se dice que es una adquisición a título originario.

Levitan (1979). Nos menciona que mediante la prescripción adquisitiva se busca darle el título de propietario a aquella persona que utilizo el inmueble como si fuese suyo, dentro del tiempo y los términos que señala la ley.

Hinostroza (2014). Este autor se refiere a un ámbito más procesal ya que menciona que el que adquiere la usucapión puede pedir mediante un juicio que se le declare propietario, eso se encuentra en el primer párrafo del artículo 952 del Código Civil. Este proceso en nuestro ordenamiento jurídico procesal se tramita en vía de proceso abreviado y es un asunto contencioso ya que existe contienda de intereses (Código Procesal Civil, en los arts. 504 al 508).

Trabucchi (1967). Este jurista nos menciona las justificaciones por las cuales se origina la prescripción adquisitiva, nos muestra dos lados de una moneda, el primero que vendría a ser el positivo ya que la persona que ha tomado posesión de la propiedad por un determinado periodo de tiempo va a adquirir un derecho sobre él, y por el otro lado tenemos un aspecto negativo ya que si el propietario deja al olvido su propiedad y no hace ejercicio de sus derechos y atribuciones esto traerá consigo su pérdida. El autor también nos menciona que lo que busca la ley es castigar la inactividad del propietario sobre sus derechos como titular del bien.

El Contrato de Compraventa

Es uno de los contratos más comunes dentro de nuestra sociedad en razón del cual un comprador adquiere un bien por una contraprestación realizada en favor del vendedor; este último queda obligado a transmitir el bien objeto de la compra. Se encuentra normada por los artículos 1529° y siguientes del Código Civil.

Los elementos del contrato son:

1. El vendedor, dueño de la cosa que transfiere,
2. El comprador, aquel que adquiere dicha cosa mediante pago del precio.
3. La cosa materia de la transmisión.
4. La contraprestación, valor en dinero de la cosa transferida.

Nuestra definición legislativa se encuentra en el artículo 1529° del Código Civil: «Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa y el comprador a pagar su precio en dinero».

Compraventa de inmuebles

En virtud de la compraventa la persona que vende queda obligada frente al comprador a transferirle el bien inmueble del cual se trate. A través del contrato de compraventa de un inmueble se crea un modo y título de adquisición, el primero porque en virtud de dicho contrato se creará las obligaciones de dar para ambos sujetos, y el segundo toda vez que el comprador adquiere la propiedad; por ellos modo y título concuerdan.

Siendo elementos estructurales de la compraventa:

Acuitar (1977). Sostiene que:

1. **El consentimiento:** Se dice que es el elemento principal y genérico dentro de toda contratación. A través del consentimiento las partes muestran su voluntad, pero dicha voluntad debe ser expresada por personas que tengan una plena capacidad. El contenido del consentimiento debe estar

relacionado con la voluntad del vendedor a transmitir la titularidad de la propiedad a cambio de una contraprestación determinada por ambos.

Empero el consentimiento otorgado por las partes, en algunos casos puede ser declarado ineficaz, para ambas partes o solo para una de ellas, por contener algún vicio de voluntad como por ejemplo simulación, violencia, dolo, error, o fraude.

2. **Objeto:** Cuando nos referimos al objeto del contrato de compraventa hacemos referencia al elemento material que será motivo de transacción entre las partes; es el elemento principal ya que será la motivación principal por la cual el comprador a través del pago de un precio determinado busca incorporarlo dentro de sus bienes para disfrutarlo y usarlo.

El objeto puede ser:

1. Un bien material que puede ser perceptible por nuestros sentidos es decir corporal.
2. Un bien incorporeal es decir derechos, por ejemplo, en el caso de cesión de créditos.

Siendo requisitos del objeto:

- a) Ser posible material y jurídicamente.
- b) Que exista o que sea susceptible de existir.
- c) Ser determinable es decir que se pueda identificar el color, modelo, tamaño, forma de lo que se va a vender.

3. **El precio o contraprestación:** Es necesario señalar que dentro de las principales características del contrato de compraventa encontramos que es bilateral y a su vez oneroso; por ello debe ser representado por dinero. (Leon Barandiarán, 2002. p.16)

Transmisión de la propiedad de bien inmueble

León Barandiarán (2002). Este autor nos retrotrae al Derecho Romano donde se dieron dos modos de adquirir la propiedad y estas fueron: la *iure cession* y la *emancipatio*, posteriormente estos de verán reemplazados gracias a Justiniano y se denominara *traditio*. En el Derecho romano no bastaba el consentimiento para adquirir la propiedad; era indispensable la tradición de la cosa. Antes, el deudor continuaba siendo propietario de la cosa, y el acreedor sólo tenía un *ius ad rem* (Digesto, lib. XVI, tít. I, fra. 9, párrafo 3; Código, lib. II, tít. 3, ley 20; Digesto, lib. VI, FÍT. I, fr.50).

Algo curioso ocurría en aquel tiempo ya que a través de los contratos no se transmitía la propiedad como pasa hoy en día; en aquel tiempo el comprador solo se transformaba en acreedor, pero para que se dé la transmisión el comprador debía hacer tradición de ella, todo esto después de que dicho bien se encuentre emancipado.

Marcel y Planiol y Georges Ripert (1996). Este autor nos indica que nuestro sistema jurídico se ha acogido a la doctrina de Francia, ya que la adquisición del bien se lleva a cabo en virtud del consentimiento de ambas partes. En nuestro sistema no existe la obligación de que el comprador haga tradición del bien para que se considere propietario; en la normativa francesa se señala que la obligación de entregar el bien a su acreedor, hace propietario a este último.

Torres Vázquez (2006). Afirmando todo lo mencionado anteriormente, este autor se centra en dos artículos de nuestro Código Civil que juegan un papel muy importante para este tema; en primer lugar, el artículo 949 que nos menciona que cuando nace la obligación de dar un inmueble al comprador inmediatamente este se convierte en propietario, a no ser que se haya llegado a una disposición legal diferente o pacto en contrario; en cuanto a la *traditio* es bueno recordar que esta si aplica para los bienes muebles y en cuanto a su inscripción se debe recordar que es facultativa y no obligatoria; en segundo lugar, el artículo 172 respecto de inmuebles, el mero consentimiento importa al acto de disposición, como consecuencia la

prestación del riesgo y peligro corresponde al acreedor: res perit domino, salvo pacto en contrario.

No soporta el riesgo el adquirente, sino el transmitente (deudor) en caso de que esté en mora, en gracia a que tal es una de las consecuencias de la demora: quid in mora est culpa non uacat; también la pérdida o deterioro por culpa del deudor, responsabilizan a éste.

Para el Código Civil vigente de 1984 (Artículo 949°) «la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario».

Arias (1984). Este autor hace referencia al artículo 949° del Código Civil donde se menciona que, tratándose de bienes inmuebles, el consentimiento de ambas partes es suficiente para la transmisión del dominio, por ejemplo, al ponerse de acuerdo sobre una compraventa teniendo en cuenta el objeto y el precio que deberá pagarse por el consumará el contrato y surgirá el derecho del acreedor como propietario del bien inmueble.

Torres Vázquez (2006). Cuando el contrato de enajenación de bien inmueble determinado es consensual, el solo consentimiento perfecciona el contrato y transfiere la propiedad (por ejemplo, la compraventa, la permuta); en cambio, si el contrato es formal y solemne, otorgado el consentimiento en la forma solemne legal o convencional, se concluye el contrato y se transfiere la propiedad, por ejemplo, una vez que se llega a celebrar el contrato de donación de bien por escritura pública, no sólo queda perfeccionado el contrato sino que también por ese solo hecho el donatario deviene en propietario. En una palabra, sea el contrato consensual o formal, por el solo hecho de que exista consentimiento de ambas partes y este sea conforme a ley se adquiere la propiedad inmueble.

EL Artículo 949° del Código vigente de 1984, establece: «La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario».

La entrega (traditio) no transfiere la propiedad inmueble, sino solamente pone el bien en posesión del adquirente, quien es propietario por haberse perfeccionado el contrato. Para que podamos decir que el acreedor es propietario del bien inmueble no se requiere que el deudor ejecute prestación alguna, menos la de entrega del bien, pues el acreedor es propietario por la celebración del contrato, a partir de ese instante, y antes de entrar en posesión del bien. Una vez que se perfecciona el contrato se da la transferencia de la propiedad inmueble.

En nuestro país se creó el Registro de la Propiedad Inmueble a través de la Ley de 1888 pero tenía un carácter meramente declarativo, como se detalló anteriormente el derecho del acreedor nace por la simple obligación de enajenar que tiene el vendedor, pero para revertirlo de una mayor protección como la oponibilidad a terceros debemos inscribirlo en el Registro mencionado con anterioridad.

Entonces, surge una obligación por parte del vendedor y esta es inscribir el acto de enajenación en el Registro correspondiente, esto se llevará a cabo mediante el otorgamiento de escritura pública, empero este acto no es constitutivo de derechos, es solo declarativo para que el nuevo propietario puede oponerse a terceros ante cualquier acción destinada a menguar sus derechos. Así lo ha confirmado la Corte Suprema mencionando que lo que se logra con la inscripción en el registro es perfeccionar la transferencia materia de la compraventa.

Con el contrato de enajenación de bienes inmuebles determinados no se origina la obligación de llevar cabo la transferencia de la propiedad, sino la obligación del enajenante de entregar (obligación de dar) el bien al adquirente en el lugar, modo y tiempo convenidos, salvo que éste ya se encuentre ejerciendo la posesión del bien (como depositario, arrendatario, etc.); se dará origen a las obligaciones de saneamiento por evicción o por vicios ocultos (redhibitorios) o a otras obligaciones legales o que las partes acuerden.

Flint (2009) Hace referencia a las limitaciones que contiene el artículo 949° del Código Civil ya que éste no tiene carácter absoluto, dentro de sus disposiciones encontramos la frase <salvo disposición diferente> que nos permite entender que existen dos maneras de adquirir la propiedad, la prescrita en el artículo 949° a través del contrato, y la estipulada en el artículo 1135 a través de la inscripción. A través de la compraventa inmobiliaria el acreedor al perfeccionar su adquisición automáticamente se convierte en propietario y poseedor de los derechos respecto, empero encontramos en el artículo 1135 un modo excepcional de adquirir la propiedad cuando concurren varios acreedores ante un solo bien se va a preferir a aquel que haya inscrito primeramente su título de buena fe.

Torres Vásquez (2006). Dentro de las disposiciones del contrato se puede estipular que no haya transferencia de la propiedad por la sola celebración del mismo, dentro de este se puede estipular por ejemplo que el adquirente se convierta en propietario cuando el bien le sea entregado, otra estipulación puede ser que se encuentre condicionado a la primogénita inscripción en el registro correspondiente. Como vemos aquí no basta solo con el contrato, sino se presentan situaciones que se tendrán que llevar a cabo, por ejemplo, la obligación de dar el bien o que sea elevado a escritura pública para su consiguiente inscripción que vendría a ser una obligación de hacer.

A pesar de ello nuestra normativa expresada por el Código Civil hace referencia a la posibilidad de que exista la concurrencia de varios acreedores respecto de un mismo bien inmueble, nos señala que se dará preferencia a aquel acreedor que haya inscrito primeramente su título, pero que lo haya hecho de buena fe, si ninguno lo ha inscrito se preferirá al acreedor que tenga el título de fecha más antigua; pero bajo ningún motivo se preferirá al acreedor que haya actuado de mala fe.

Se actúa de mala fe, si el acreedor en el convenio o al momento de la celebración del contrato conocía o tenía la certeza de que existía un

contrato de compraventa del mismo bien inmueble con otra u otras personas.

En la misma línea el artículo 2022° refiere que para que sea factible que una persona pueda oponerse a otra que tenga sus mismos derechos reales y recaiga sobre el mismo bien inmueble, es imprescindible que el derecho que se opone haya sido inscrito antes del otro, si son derechos de distinta naturaleza se aplica lo dispuesto por el derecho común.

No cabe duda de que la transferencia, solo por consenso, de la propiedad o de otro derecho real o también de un derecho de crédito, sin que sea publicitada para el conocimiento de terceros, se puede prestar a fraudes o abusos por parte del transferente del inmueble en propiedad, disfrute, uso o posesión.

Dentro de los artículos 1135 y 949 del Código Civil se aprecia la contradicción referente a las propiedades relativas. Por ejemplo, cuando una persona vende un mismo bien a varias personas separadas por periodos de tiempo, en la regla del concurso se favorecerá al acreedor que haya inscrito primero dicho bien.

Avendaño (2000). Siguiendo la propuesta de la doctrina del solo consenso que adopta nuestro Código, si la propiedad fue transferida en la primera oportunidad, que derecho puede considerarse transferido en la segunda y posteriores si ya el propietario es el primer adquirente, la respuesta es ninguno; no obstante, la inscripción es quien convierte al segundo adquirente en propietario.

Así está regulada hoy, no existe el título y modo en la transmisión de la propiedad, se exige únicamente el título; acto, contrato, consenso, declaración de voluntad, acuerdo de voluntades. El modo, la inscripción, es sólo facultativa y funciona como elemento de seguridad.

Critica al sistema de transmisión de la propiedad

Puede apreciarse que al haberse adoptado el sistema francés de transmisión de la propiedad y asumir como único elemento exigible el título, salvo pacto o ley en contrario, vale decir el consentimiento de las partes, dejándose el modo como excepción según necesidad de seguridad de las partes o cuando la ley lo estime necesario, se ha obviado la trascendencia del aseguramiento de la propiedad en el establecimiento de relaciones jurídicas firmes y estables que coadyuvan al carácter de erga omnes del derecho real.

Se aboga por la permanencia del sistema actual dado que en nuestro país no se dan las condiciones necesarias para el establecimiento de un sistema que acoja el modo como elemento exigible en la transferencia de la propiedad. El analfabetismo y la inexistencia de un sistema registral eficiente que cuente además con reparticiones a nivel nacional, entre otros, son los argumentos que apoyan la existencia del actual esquema.

Posesión de inmueble

Arruñada (2004). La posesión por excelencia siempre fue considerada como el mecanismo más exacto de publicidad y oponibilidad de la propiedad, puesto que las legislaciones suelen reputar como propietario a quien tiene la posesión del bien. En efecto, la posesión permite conocer de manera sencilla, rápida y poco onerosa, quién es el titular de un derecho. El problema de la posesión es que para informarse de ella la verificación debe hacerse directamente con el bien.

En la actualidad la posesión no constituye un mecanismo idóneo para publicitar y oponer los derechos de algunos bienes, pues tenemos a los Registros Públicos como el principal medio de publicidad y oponibilidad de derechos de bienes individualizados. Esta institución tiene como finalidad otorgar certeza respecto a la titularidad de los derechos, lo que garantiza la seguridad jurídica en cuanto al tráfico comercial de los bienes.

Obligaciones del vendedor

Además de las obligaciones convencionales que pudiera tener el contrato, el vendedor tiene las siguientes obligaciones legales:

El perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad, respecto del contrato, se encuentra circunscrita en el artículo 1549 de nuestro Código Civil.

Del artículo antes mencionado, podemos hacer referencia a que aquella cosa que se vende, debe ser entregado tal cual, se encuentra físicamente en el momento en que se realiza la venta, es decir en la celebración del contrato, a este bien materia de contrato se le incluirá los accesorios. En caso de inmuebles debemos precisar que la entrega es de manera simbólica, pues aquí bastara el consentimiento, y la realización de la escritura pública, aquí debemos tener en cuenta la denominada traditio.

Es necesario garantizar, la calidad y el estado del productor o de aquella cosa que se vende; debido a que, de encontrarse un vicio oculto, será el vendedor quien responderá por la calidad y sobre el estado del bien que se transmite; para lo cual el derecho nos ha proveído de la acción reivindicatoria; la misma que sirve solo para aquel comprador de buena fe; es decir aquel que ha ignorado que, en la compra del bien, existe un vicio oculto.

Se responsabilizará al vendedor sobre la evicción, es decir sobre el despojo del bien, así como del saneamiento de la propiedad; en suma, aquel que realiza la venta del bien, será el obligado a dar un respeto irrestricto del derecho de propiedad adquirido, siempre que haya un tercero en la disputa, infiriendo que tiene mayor derecho.

Obligaciones del comprador

Las obligaciones del comprador son las siguientes:

Pago del precio: El comprador deberá de cumplir con su contraprestación dineraria o en especie, por la adquisición de la propiedad, el pago podrá ser a plazos o al contado. El pago por el valor del bien, podrá realizarse de la manera, en el momento y en lugar pactado; sin embargo, a falta de convenio, el pago se realizara con la entrega de bien; en caso no se pueda hacer esto, se realizara en el domicilio de quien realiza la acción de venta, esto viene siendo la consecución de lo establecido en el artículo 1589; sin embargo debemos tener claro que en las transacciones notariales, por seguridad, los pagos se realizan mediante depósitos bancarios.

La resolución de la transacción por falta de pago, solo podrá ser declarada por sentencia firme. La sanción legal ante dicho acto, conforme al código civil, en su artículo 1563, será la resolución del contrato, así como la devolución de lo recibido, existiendo el derecho a una compensación equitativa, sea por el uso del bien, así como de una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados; sujetándose siempre a los acuerdos firmados.

El vendedor podrá hacer suyas, algunos pagos realizados a cuenta, a manera de indemnización; para lo cual se deberá aplicar las cláusulas penales, pertinentes. Sin embargo, en caso, la resolución del contrato o la rescisión del mismo, se debe a causas fortuitas o de fuerza mayor, el comprador no responderá por los daños ocasionados.

La recepción de la cosa comprada, se encuentra prevista en el artículo 1565 de nuestro Código Civil, en donde se refiere que el comprador es aquella persona obligada a recibir el bien, dentro del plazo fijado; al no encontrarse un plazo fijado, este deberá recibir el bien en el momento de la compra, conforme a los usos y costumbres.

Debemos tener en cuenta que la traditio, o la entrega del bien es de suma importancia, a fin de la determinación de responsabilidades, sea por pedido o por deterioro de la cosa.

Compraventa a plazos

La compraventa a plazos, es una manera de financiamiento, en la cual, el vendedor, acepta una parte del precio total de la venta, de manera periódica y aplazada; asimismo el comprador se obliga a pagar dicho precio en un número determinado de mensualidades.

Por lo general, se supone que la obligación a plazos, está sujeta a una condición resolutoria, por lo general, el mismo inmueble materia de venta, suele actuar a manera de hipoteca en caso de incumplimiento de pagos; ante el incumplimiento de prestaciones, el vendedor, podrá exigir el pago de todas las cuotas vencidas, o la resolución del contrato, debiendo devolverse las prestaciones realizadas.

Ahora, en caso de rescisión del contrato, el vendedor, tendrá derecho a un cierto porcentaje del total de los importes pagados, a manera de indemnización, por la posesión de la vivienda; que podrá ser igual a la que se desembolsó como inicial, hasta la elevación de escritura pública. A ello se puede sumar, la indemnización por el deterioro o daños a la cosa cedida en venta.

El modo de pago a plazos, se realiza generalmente en la adquisición de bienes inmuebles, en el que, el pago total no se realiza al momento de la transacción primigenia, sino que el total del pago, se difiere en el tiempo, a través de pagos, bajo el nombre de cuotas.

El contrato de compraventa a plazos, por lo general se utiliza en inmuebles, donde el comprador no puede hacer efectivo el pago total del valor, y lo que se busca es hacer más asequible el acceso a la adquisición del bien inmueble, en favor del comprador.

Dentro de este contexto, encontramos disyuntivas, que nos deja preguntas al aire, sobre todo en cuando a la adquisición de una propiedad a plazos, debemos preguntarnos, si se adquiere también el dominio pleno; debemos tener claro, que la transferencia de la propiedad, se realizó en el primer

momento o cuando las partes lo hayan acordado, dejando la disyuntiva de que ella se realiza en el pago de la última cuota; tampoco es cierto, que el pago del precio, será una condición existencial para adquirir el dominio; salvo que se haya estipulado lo determinado en el artículo 1583 y siguientes del Código Civil, en donde se plantea la reserva de propiedad.

Es necesario tener claro, que la transferencia legal de la propiedad, puede producir un serio problema para el vendedor, pues el pago no ha sido realizado completamente, a razón de que este será cumplido en plazos determinados, sin embargo, ello crea un riesgo para el vendedor, pues no recibe un pago total inmediato.

El riesgo que antes hemos mencionado, puede ser garantizado ya afrontado, mediante la hipoteca legal, el cual constituye un gravamen en las operaciones de compraventa a crédito,

Hipoteca Legal

La hipoteca legal, es determinado como una institución que puede utilizarse en cualquier momento, a fin de constituir una garantía, ello a fin de que pueda producirse efectos legales; este tipo de institución, será determinada en el contrato mediante una cláusula expresa, que deberá estar inscrita ante Registros Públicos.

Reserva de dominio

Mediante la cláusula de reserva de dominio, el vendedor, reservara la titularidad de la propiedad, hasta que haya sido realizado el pago total de la propiedad, o una parte determinada, aunque este haya sido entregado.

La reserva de dominio se refiere a que no habrá traslación de la propiedad, lo cual deberá ser pactado expresamente. A razón de que todo contrato de compraventa supone un traslado del dominio, y la excepción del mismo debe estar expresado en el contrato.

Existe un claro debate sobre el mencionado, pues el contrato de compraventa supone que es esencialmente traslativo de dominio, y por ende suponer la reserva de esta es contraria a la naturaleza del contrato.

El artículo 1584, de nuestro Código Civil, refiere que la reserva de la propiedad, es solamente oponible a los acreedores del comprador, solo cuando conste por escrito de fecha anterior al embargo. En caso de trate de bienes inscritos, será oponible a terceros, solo cuando el pago haya sido debida y previamente registrado.

Debemos tener en cuenta, que es derecho del vendedor, reservarse parte del precio, a manera de posibles daños y perjuicios que se ocasionen en su contra; a la par cuando el comprador realice el pago total de los importes, automáticamente adquirirá el derecho de propiedad del bien.

Alquiler de Inmueble con opción de compra

Es una alternativa muy interesante que se empieza a generalizar. Muchos propietarios de inmuebles los alquilan con una modalidad por la que, durante un periodo normalmente entre dos y cinco años, el inquilino tiene la opción de adquirirla a un precio ya pactado. La gran ventaja es que todo o parte del dinero desembolsado en concepto de alquiler se descuenta del precio pactado cuando ejerza su opción de compra.

Es una alternativa ventajosa para aquellos que todavía no hayan podido ahorrar lo suficiente para la entrada o que tengan dificultades para obtener una hipoteca.

De otro lado, el inquilino no está obligado a ejecutar necesariamente la compra si después del periodo de arrendamiento fijado en el contrato desestima esta posibilidad. En este caso los importes desembolsados van a una cuenta de alquiler y el acuerdo entre ambas partes queda resuelto

El financiamiento inmobiliario consiste en la obtención de dinero, pero constituyendo una garantía sobre inmuebles, es decir, quedan fuera del

margen de estudio del presente, los supuestos de financiamiento mobiliario y financiamiento con garantía sobre bienes incorporeales.

La función del crédito es muy importante en el desarrollo económico social. La venta en cuotas, de bienes inmuebles permite que las personas puedan satisfacer sus necesidades básicas de poder contar con una vivienda, como las grandes mayorías, y hace accesible la obtención de la casa propia a sectores sociales de recursos medios y bajos.

Las entidades del sistema financiero, tiene un papel crucial en la vida económica de las familias de nuestro país, pues recogen los ahorros de la sociedad, a fin de que estos sean repartidos a manera de préstamos a empresas y familias, a fin de que satisfagan sus actividades económicas. El crédito hipotecario puede ser definido como el préstamo, con una garantía hipotecaria, que ha tenido mayor resonancia en los últimos siglos, pero que ha venido en caída, pues ha sido desplazada por otros tipos de financiamiento.

Conforme al artículo 1097 de nuestro Código Civil, la hipoteca afecta un inmueble en garantía, a fin de que el obligado cumpla con cualquier obligación que haya contraído; teniendo presente que dicha garantía no determina la desposesión del inmueble, más solo se otorga facultades de persecución.

El crédito hipotecario, en suma, ayuda a cumplir el sueño de muchas personas con o sin familia, de tener un hogar propio.

Una entidad financiera, está considerada como una institución, cuyo principal tenor, es percibir depósitos del público, y cederlos en préstamos; este tipo de proceso de intermediación financiera, se considera en diferentes niveles de apalancamiento. Esta naturaleza implica la transformación de pasivos en activos, en donde se corren y asumen riesgos de créditos, riesgo de liquidez, riesgo de tipos de interés y otros riesgos

que nacen del mercado, dentro de los cuales encontramos los de fluctuaciones del tipo de cambio.

En la realidad, encontramos diferentes tipos de financiamiento inmobiliario:

- a) Crédito hipotecario,
- b) Crédito anticrético,
- c) Titulación de las hipotecas,
- d) Emisión de obligaciones con garantía hipotecaria,
- e) Título de crédito hipotecarios negociable,
- f) Contrato de leasing inmobiliarios,
- g) Letra de hipoteca,
- h) Títulos valores garantizados con hipoteca,
- i) Cedula hipotecaria, y
- j) Fideicomiso inmobiliario.

1.3 Marco Legal

Constitución Política de 1993

- Artículo 70 °
- Artículo 2° en sus incisos 8 y 16

Código Civil

- Art. 923°
- Art.943°
- Art.942°
- Art.1135°
- Art. 2022°

Normas Especiales

- La Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementación de Formalización de la Propiedad Informal.
- Ley de Garantías Mobiliarias 28677.

- La Ley N° 27755 crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- Ley de 1888 Registro de la Propiedad Inmueble.

1.4 Antecedentes de la Investigación o Investigaciones

Tesis Nacionales:

1. **Rojas Álvarez Jorge Armando Enrique. (2018).** Tesis titulada: Medidas de Protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro, de la Universidad San Martín de Porres, Lima. El objetivo de la tesis se centra en que, a partir del entendimiento de la función de la propiedad y del registro en el régimen jurídico peruano, se identifique y analice las principales causas de fraude inmobiliario a través del uso indebido del registro. investigación de carácter teórica-cualitativa.

Se ha concluido, entre otros, que las medidas de regulación y de tecnología impulsadas, elaboradas y aplicadas por la Sunarp han permitido, desde una perspectiva teórica, disuadir y neutralizar las modalidades más recurrentes de fraude que afectan la inscripción del derecho de propiedad sobre inmuebles.

2. **Charaja Porras, José Luis (2017).** Tesis titulada: El proceso de formalización de predios urbanos en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI 2016. Universidad Cesar Vallejo. Tuvo como objetivo general analizar el proceso de formalización de predios urbanos por el Organismo de Formalización de Propiedad Informal para el año 2016.

Esta investigación es de enfoque cualitativo, de método fenomenológico. La técnica empleada para recolectar información fue la entrevista y el análisis documental, y el instrumento de recolección de datos fue la guía de entrevista, que fue debidamente validado a través de juicios de expertos. Se llegó a las siguientes conclusiones: el proceso de formalización es

importante porque les otorga a los ciudadanos un título de propiedad debidamente registrado y seguro jurídicamente; sin embargo, la entrega del título de propiedad no garantiza que los beneficiarios puedan acceder a los servicios básicos; la formalización solo integra a las posesiones a la formalidad y no contempla el aspecto urbano de las ciudades, existe la necesidad de vincular las políticas de regularización y de ordenamiento urbano.

3. **Mejía Aley Popilio Neme (2018).** Tesis titulada: “El saneamiento físico legal de predios en el distrito de San Martín de Porres, en el año 2015”. El objetivo general es: Determinar la manera cómo se viene realizando el saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el distrito de San Martín De Porres, en el año 2015; y como conclusiones tiene las siguientes: Está probado que, el trámite administrativo de los saneamientos físicos legales de predios se viene dando de manera ineficaz. Además, está probado que, existe una cantidad regular de tramitaciones de habilitaciones urbanas de predios en litigio que no tiene solución oportuna.

Tesis internacionales

- 1 **Álvarez Correa Lily (2014).** En la tesis titulada: “Catastro de propiedad: causas y orígenes”. Universidad de Barcelona, España. Tuvo como objetivo exponer los sistemas de propiedad, mensura y catastro que hubo en Chile. Desde el punto de vista metodológico el catastro está concebido como un instrumento de información y medición de la propiedad. A manera de conclusión es posible constatar el interés del estado en valorar, en diferentes periodos de la historia, a la propiedad en el país.

1.5 Marco Conceptual

Adquiriente: Persona a la cual se le está determinando un documento inscribible y es considerado como titular a través de los pronunciamientos registrales

Adquirir: Obtener la propiedad de una cosa. Contraer una obligación.

Adquisidor: Acrecentamiento del patrimonio de una persona, por la incorporación de bienes, cosas o derechos a su activo.

Bienes económicos o bienes escasos, por oposición a los bienes libres: Son aquellos que han sido adquiridos en el mercado, por los cuales se ha pagado un precio, que satisface una necesidad de manera directa o indirecta.

Catastro inmobiliario: Registro administrado por el estado, en donde se hace una descripción de los bienes inmuebles, urbanos, rústicos u otros, con características especiales.

Derecho de propiedad: Es el poder legal e inmediato que tiene una persona para gozar, disponer y revindicar sobre un objeto o propiedad, sin afectar los derechos de los demás ni sobrepasar los límites impuestos por ley.

Inmuebles: Son todos aquellos bienes raíces, por estar ligados al suelo y unidos física o legalmente al terreno.

Independización: es la división sin cambio de uso de la parcela, predio rústico en zona de expansión urbana o de un predio urbano

Partida: Anotación que se hace en forma sistemática de los Registros Públicos.

Poseción: Consiste en el ejercicio fáctico de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

Propiedad: Es el poder directo e inmediato de un bien, o cosa, al cual se le atribuye el uso, goce y disfrute, de manera ilimitada.

Saneamiento: Es el conjunto de actos, que conllevan a la regularización y formalización de la propiedad o de cualquier otro derecho real; todo ello con la finalidad de que se inscriba ante los Registros Públicos.

Registro Público: Institución estatal, que vela por la publicidad formal de determinadas circunstancias o derechos determinados en la realidad formal, bajo una regulación establecida por la administración pública.

Urbanización: Es la forma de la ciudad, la morfología de sus espacios, es el entramado sobre el que se articula su estructura social

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1 Planteamiento del Problema

2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática

Nos encontramos frente a un problema que ha sido aceptado y reconocido por profesionales expertos en el desarrollo y progreso del país, y surge de la necesidad que tienen las personas, de reconocer legalmente su propiedad, sobre todo en sitios muy remotos y pobres. En los países de elite podemos observar que, la esencia y fruto de su progreso, se debe al respeto de la propiedad privada, originada a razón de la titulación que empodera de forma genérica al propietario otorgándole todos los derechos y las facultades que le corresponden.

Pese a todo lo mencionado en el párrafo anterior, hoy en día aún existen propiedades y tierras, que no se han formalizado. Si bien es cierto el Perú ha evolucionado posibilitando la titulación de zonas rurales y urbanas, sin embargo, esta informalidad afecta al desarrollo del país.

Vásquez (2014). El jurista al hacer una recopilación de las propuestas de diferentes conocedores de la materia, recomienda que las personas que se encuentra en comunidades pobres puedan adquirir un GPS de mano, el cual sería accesible a ellos ya que es muy sencillo de emplear y dentro del comercio tiene un precio cómodo, este aparato serviría para que ellos puedan mapear sus propiedades o terrenos, y luego inscribirlo en un registro informal de donde se encuentran para que esto sea posteado con posterioridad en internet. Como es bien sabido, la propiedad de cada quien, es típicamente reconocida dentro de una comunidad, por lo que las potenciales disputas limítrofes no serían un mayor problema y los incentivos para resolverlas serían altos.

Al tener un registro, aunque sea informal, pero que sea accesible al público, incrementaría la seguridad de la propiedad privada, ya que a través de tal registro no habrá toma de propiedad privada por parte de las empresas multinacionales ni por inversionistas. Y, políticamente facilita el poder de la gente pobre para negociar con las autoridades para obtener su titulación, así como está ocurriendo en la India.

Ahora bien, dicha propuesta es muy importante para nuestro país, ya que contribuiría con la etapa de inscripción de los títulos en el registro respectivo y a su vez resolvería los problemas ambientales y sociales que genera su ausencia.

Las autoridades parecen no estar preparadas ni urgidas para atender este problema. La tecnología GPS puede acelerar la resolución de este y otros problemas relacionados con la propiedad informal.

2.1.2 Antecedentes Teóricos

Flint (2009). Señala que los gobiernos provinciales son aquellos entes que tienen competencia para formular un plan para organizar y coordinar, siempre teniendo en cuenta la planificación en torno al desarrollo urbanístico, la manera en que la propiedad debe formalizarse se dará a través de la comprobación, del saneamiento físico legal de los asentamientos humanos, hasta la inscripción de los títulos u otros instrumentos en SUNARP y todo esto a través de un examen exhaustivo.

Saneamiento Físico Legal

El procedimiento encargado del saneamiento de la propiedad inmueble abarca la totalidad de las acciones encargadas de lograr que en los Registros Públicos aparezca debidamente inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles, referente a aquellos derechos reales que hagan uso los dueños. El procedimiento del saneamiento e inscripción en el registro trata sobre la corrección de peculiaridades técnicas o legales de los predios en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNARP.

El procedimiento de trámite del saneamiento físico legal debe ser realizado en aquellos gobiernos locales según corresponda (distrital y provincial) y posteriormente en los Registros Públicos. Tratándose de comunidades que se encuentren ubicadas en áreas con ruinas arqueológicas, entonces, será necesario tramitar algunas gestiones ante el Instituto Nacional de Cultura con la finalidad de que este órgano otorgue su asentimiento.

Adquisición de bienes

Avendaño (2005). Formula lo siguiente pregunta: ¿Qué quiere decir que la propiedad es inviolable? Dicho sea de paso, lo mismo decían las Constituciones de 1979 (artículo 125) y 1933 (artículo 29). Inviolable significa que ninguna persona la puede alterar, privar o cuestionar. La palabra inviolable refiere que el propietario no puede ser privado de su derecho por ningún motivo con la única excepción de que dicha privación sea por una decisión judicial. Al referirnos a los sujetos, la propiedad no puede ser violada por los particulares ni por el Estado, ya que como la misma legislación lo prevé; este, por el contrario, “la garantiza”, es decir, se asegura que se respete la propiedad y la hará respetar.

En el Texto Constitucional la llamada “inviolabilidad” de la propiedad se enfoca y está más referida a que el Estado no puede privar sin causa justificada a los particulares, dicha causa está relacionada con la figura jurídica de la expropiación. Esto es considerado así en la doctrina, y se infiere también del hecho de que a continuación de la inviolabilidad está consignada, casi de inmediato, la expropiación. En la Constitución de 1979 esto era más notorio porque la expropiación venía inmediatamente después de la declaración de inviolabilidad.

En la Constitución actual se ha intercalado el tema del ejercicio y sus límites. Pero inmediatamente después viene la regulación de la expropiación.

Gonzales (2009). Manifiesta que, la propiedad es aquel derecho individual por razones dogmáticas y constitucionales, y no es un derecho social o de prestación. Esto es a razón de que el Estado no tiene ninguna obligación de manera directa a otorgarle riqueza material a sus ciudadanos y tampoco cabe en ese sentido exigirlo jurídicamente ante los tribunales. Aquí se deben distinguir dos conceptos muy remarcados: el primero a tomar en cuenta es que la propiedad como derecho, es un derecho individual, exigible frente a los particulares y también ante el Estado, y el otro la propiedad como garantía institucional porque tiene un deber de aprobación de normas y políticas públicas que tiene como finalidad reducir los índices de pobreza

En otro orden de ideas, la conceptualización realizada por la Constitución Política del Estado se desprende que el redactor constituyente lo hizo en torno a cómo el mundo iba avanzando en materia económica y también jurídica, que ha sido producto de la evolución de los mercados. Seguidamente, sabemos que mientras los derechos de propiedad se encuentren correctamente conceptualizados, y respetando la formalidad, los mercados resultan ser más eficaces, mejor dicho, la comercialización de bienes y servicios concurren con mayor frecuencia y producen naturalmente una creciente circulación de riqueza; por consiguiente; a mayor circulación de riqueza mayor bienestar. Tampoco podemos pasar por alto el hecho que la norma Constitucional menciona la inviolabilidad del derecho de propiedad y la garantía que el Estado está encargado de brindarle. Garantía e Inviolabilidad son dos palabras que se encuentran interrelacionados al concepto de la seguridad jurídica y a la oponibilidad del derecho de propiedad frente a terceros; de esta manera lo que los constituyentes han querido hacer es sentar las bases para que el Estado se encargue de promover funcional y jurídicamente la implementación de mecanismos a las transacciones que los privados realicen en los diferentes mercados; y esto lo harán a través de las políticas de Estado.

2.1.3 Definición del Problema

Problema Principal

¿Cómo se relaciona el saneamiento físico legal de predios y la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca?

Problemas Específicos

- ¿Cómo se relaciona la cantidad de documentos y la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca?
- ¿Cómo se relaciona la certificación legal y la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca?
- ¿Cómo se relaciona el derecho de propiedad y la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca?
- ¿Cómo se relaciona la adquisición del título de propiedad y la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca?

2.2. Finalidad y objetivos de la investigación

2.2.1 Finalidad

La finalidad de esta investigación es determinar, la relación directa que existe entre el saneamiento físico legal de predios y la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca

Es muy trascendente porque se ha observado que existe preferencia por adquirir bienes inmuebles no inscritos en los Registros Públicos o si están registrados, no tienen interés en registrar su adquisición, para no generar cargas tributarias u otros motivos. Los compradores consideran más seguro, no registrar sus propiedades, debido a que con la documentación

que tienen creen que es suficiente para poder evitar que se les despoje de sus bienes inmuebles, aunado talvez con su poco conocimiento sobre lo importante de registrar sus bienes en los Registros Públicos.

2.2.2. Objetivo General y Específicos

Objetivo General

Determinar la relación del saneamiento físico legal de predios con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Objetivos Específicos

1. Establecer la relación de la cantidad de documentos con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.
2. Determinar la relación de la certificación legal con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.
3. Establecer la relación del derecho de propiedad con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.
4. Determinar la relación de adquirir el título de propiedad con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.

2.2.3. Delimitaciones del Estudio

- Delimitación espacial: El presente trabajo de investigación se desarrollará en la ciudad de Juliaca.
- Delimitación temporal: El estudio se ha realizado en julio de 2019.
- Delimitación social: El estudio se realizó en la ciudad de Juliaca.
- Delimitación conceptual: El saneamiento físico legal de predios y la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.

2.2.4. Justificación e Importancia del Estudio

Es necesario el estudio del saneamiento físico legal de la propiedad de inmuebles en nuestro país debido a que la falta de formalidad en la mayor parte de nuestro territorio y la poca información sobre las ventajas de la formalización de la propiedad, disminuye el tráfico formal de inmuebles, problema que aqueja al país, por falta de conocimientos sobre el tema o por la percepción de que los costos de registrar inmuebles son elevados. Es un tema muy importante que interesa a todos y en especial a los abogados que trabajamos sobre estos temas, y a los que les toca hacerles frente a las mafias dedicadas al tráfico ilegal de tierras, en un mercado que llega a despojar, a muchas personas, de su propiedad, utilizando documentos falsos y alterados, aprovechando la falta de información y conocimientos sobre las ventajas del registro.

2.3. Hipótesis y Variables

Hipótesis Principal y Específicas

Hipótesis Principal

El saneamiento físico legal de predios se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Hipótesis específicas

1. La cantidad de documentos se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.
2. La certificación legal se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.
3. El derecho a la propiedad se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.
4. El adquirir el título de propiedad se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

2.3.1 Variables e Indicadores

Variable independiente

Saneamiento físico legal

Variable dependiente

Adquisición de bienes inmuebles sin registrar

Definición operacional

VARIABLES	INDICADORES
Variable independiente: Saneamiento físico legal de predios	<ul style="list-style-type: none">• Cantidad de documentos• Certificación legal• Derecho a la propiedad• Adquirir título de propiedad
Variable dependiente: Adquisición de bienes inmuebles sin registrar	<ul style="list-style-type: none">• Posesión• Pago de impuestos• Nivel de conocimientos• Costos

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1 Población y Muestra

La población estará constituida por 550 abogados conocedores de nuestra realidad problemática que ofrecen servicios como especialistas en registros públicos y derecho inmobiliario

Muestra: 180 abogados conocedores del tema.

Donde: N= 550 p=0.50 E=0.06
 Z= 1.96 q=0.50

$$n = \frac{Z^2 N pq}{E^2 (N-1) + Z^2 pq}$$

$$n = \frac{(1.96)^2 (550) (0.50) (0.50)}{(0.06)^2 (550 -1) + (1.96)^2 (0.50) (0.50)}$$

$$n = 180$$

3.2. Tipo, nivel y diseño de la investigación

Nivel de Investigación: El nivel de investigación será aplicada, porque mediante el uso de instrumentos de recolección de datos se medirán las dos variables estudiadas: saneamiento físico legal de predios y la adquisición de bienes e inmuebles sin registrar

Tipo: El tipo de investigación será descriptivo, por su carácter buscará la relación entre las dos variables.

Método: Descriptivo propiamente dicho porque la relación es asociativa.

Diseño: Será descriptivo y se representa de la siguiente forma:

M1: Ox – Oy

Dónde:

M1: muestra de abogados

Ox: observación de la variable saneamiento físico legal de predios

Oy: observación de la variable adquisición de bienes inmuebles sin registrar

3.3 Técnica e Instrumento de Recolección de Datos

Se utilizará como técnica la recolección de datos y como instrumento la encuesta, cuya orientación es a la valoración de unidad de la muestra estudiada, permitiendo recoger las percepciones relacionadas con las variables: saneamiento físico legal de predios y la adquisición de bienes e inmuebles sin registrar.

3.4 Procesamiento de datos

Una vez aplicadas las encuestas se procedió a tabular toda la información mediante la creación de una base de datos utilizando el paquete estadístico SPSS versión 25.

Se crearon tablas y gráficos con todos los resultados de tipo descriptivo, precisando frecuencias y porcentajes, asimismo, se utilizó la estadística inferencial para la comprobación de hipótesis haciendo uso de la prueba estadística no paramétrica del CHI cuadrado para medir variables cualitativas.

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1 Presentación de Resultados

En el presente capítulo se presentan los resultados de las encuestas realizadas procesados y tabulados en cuadros o tablas explicativas donde se identifican las muestras de las encuestas realizadas. Asimismo, en algunos casos se han fusionado dichas muestras para facilitar el análisis proyectado al conjunto de los abogados encuestados.

En este acápite se presenta la información derivada de las encuestas aplicadas a una muestra de 180 abogados conocedores del tema.

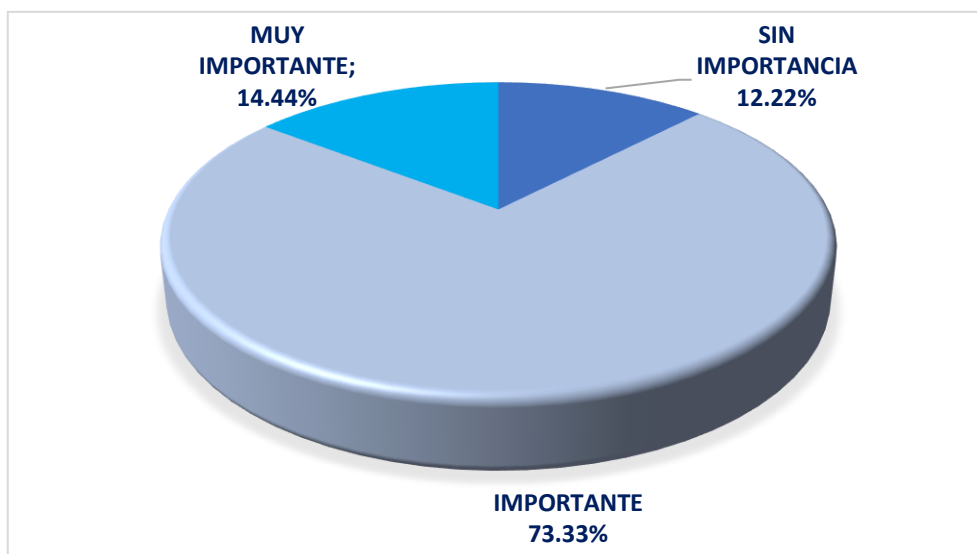
TABLA N° 1

ES IMPORTANTE LA CANTIDAD DE DOCUMENTOS

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	SIN IMPORTANCIA	12.22%	22
	IMPORTANTE	73.33%	132
	MUY IMPORTANTE	14.44%	26
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 1



Interpretación

En la tabla N° 1, y en el gráfico N° 1, de los 180 encuestados: el 73% respondieron que la cantidad de documentos es importante, el 14%, respondieron que la cantidad de documentos son muy importantes y solo el 12% de nuestros encuestados consideraron sin importancia a la cantidad de documentos.

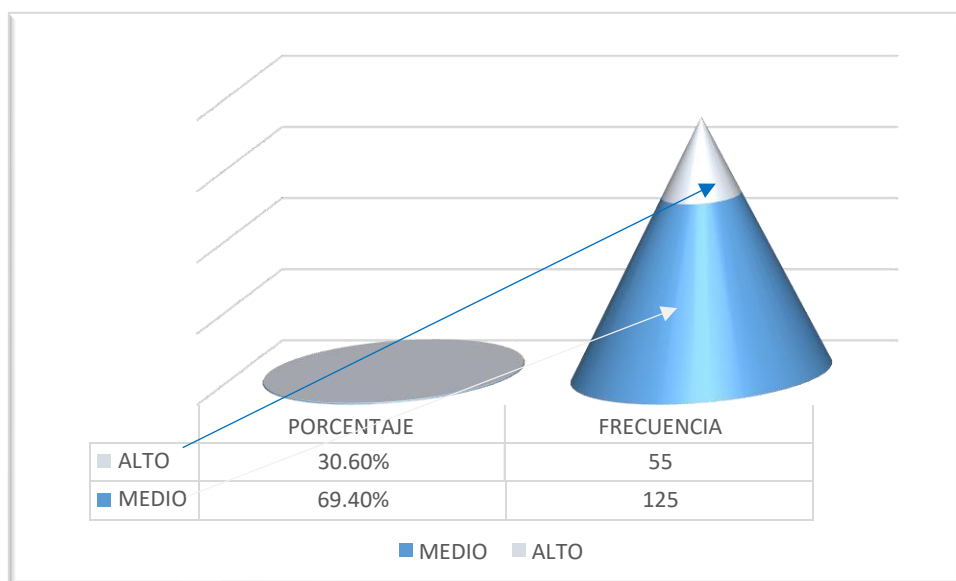
TABLA N° 2

EL NIVEL EN LA CANTIDAD DE DOCUMENTOS

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	BAJO	00.00%	0
	MEDIO	69.4%	125
	ALTO	30.6%	55
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 2



Interpretación

En la tabla N° 2 y el gráfico N°2, de los 180 encuestados, el 69.4% respondieron que el nivel de documentos era medio, el 30.6 % de nuestros encuestados respondieron que el nivel en la cantidad de documentos era alto, y ninguno de los encuestados respondió si el nivel de documentos era bajo.

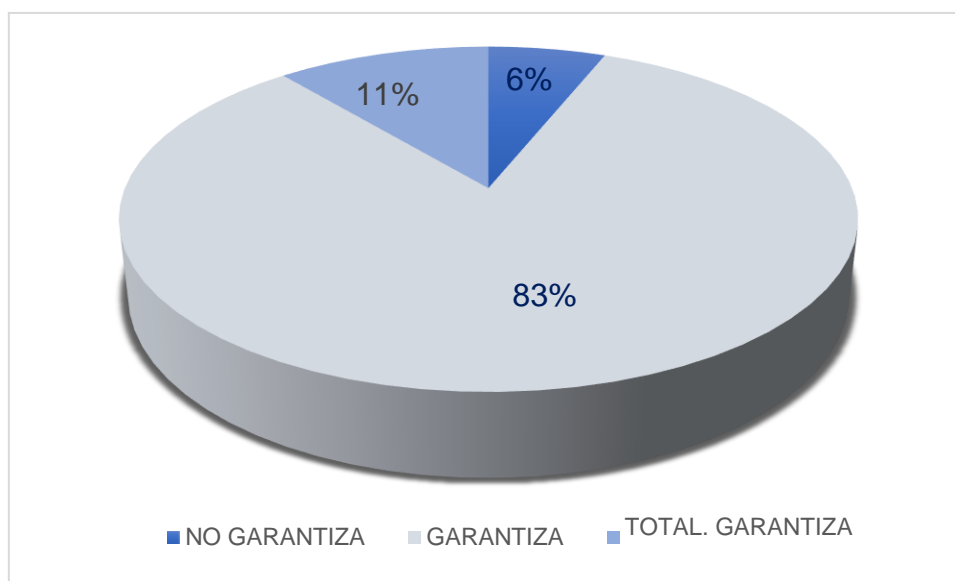
TABLA N° 3

LA CERTIFICACIÓN LEGAL GARANTIZA LA TITULARIDAD

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	NO GARANTIZA	6.1%	11
	GARANTIZA	82.8%	149
	TOTALMENTE GARANTIZA	11.1%	20
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 3



Interpretación

En la tabla N° 3 y gráfico N° 3, del total de nuestros encuestados, el 83% respondieron que la certificación legal garantiza la titularidad, el 11% de nuestros encuestados respondieron que garantiza totalmente la certificación legal, y solo el 6% de nuestros encuestados respondieron que la certificación legal no garantiza la titularidad.

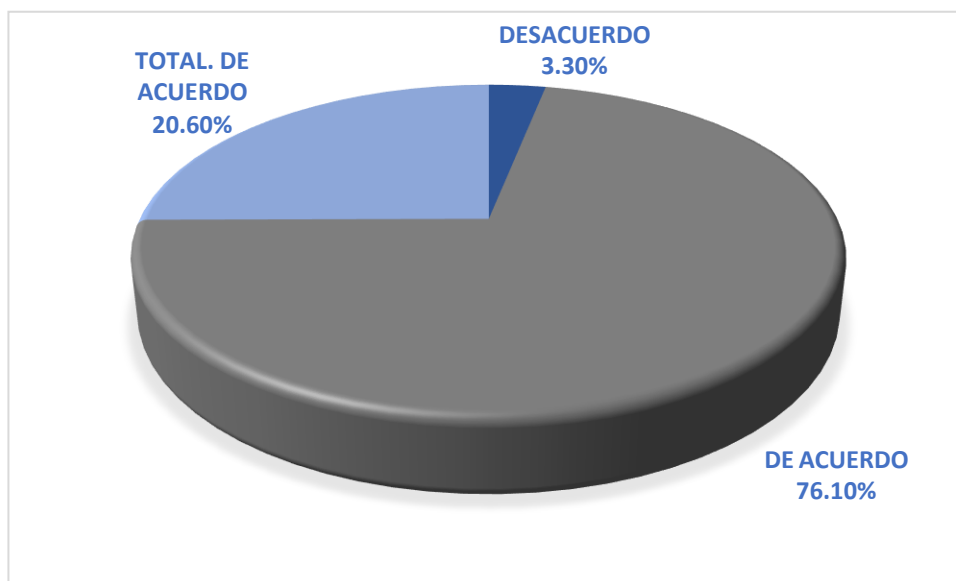
TABLA N° 4

LA CERTIFICACIÓN LEGAL GENERA CERTEZA

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	DESACUERDO	3.3%	6
	DE ACUERDO	76.1%	137
	TOTALMENTE.DE ACUERDO	20.6%	37
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 4



Interpretación

En la tabla N° 4 y el gráfico N° 4, del total de nuestros encuestados, el 76.1% respondieron que estuvieron de acuerdo que la certificación legal genera certeza, el 20.6% respondieron que estuvieron totalmente de acuerdo que la certificación legal genera certeza, y solo estuvieron en desacuerdo el 3.30% de nuestros encuestados.

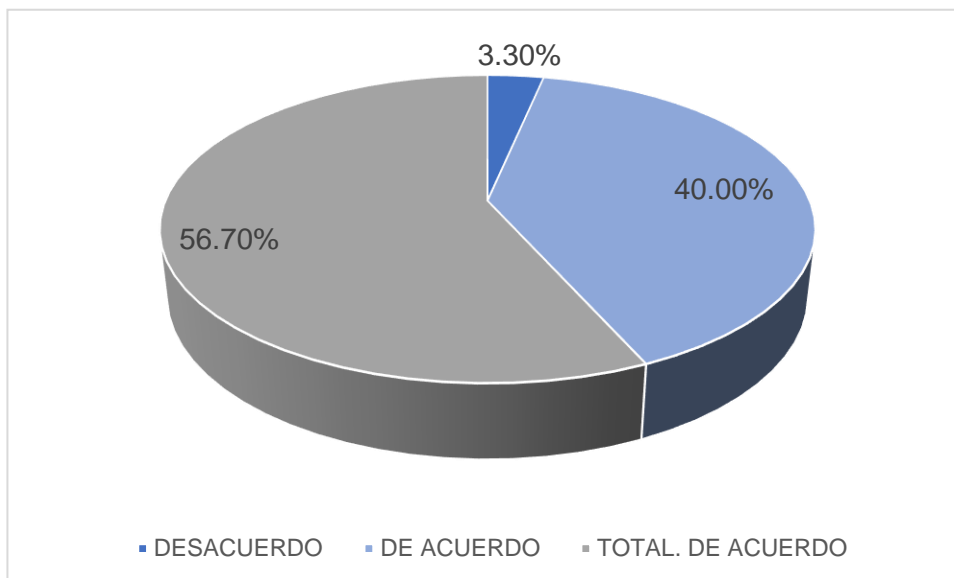
TABLA N° 5

EL DERECHO A LA PROPIEDAD ES UN DERECHO INALIENABLE

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	DESACUERDO	3.3%	6
	DE ACUERDO	40.0%	72
	TOTALMENTE.DE ACUERDO	56.7%	102
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 5



Interpretación

En la tabla N° 5 y gráfico N° 5, podemos apreciar que de los 180 encuestados, el 56.7%, respondieron que estuvieron totalmente de acuerdo que el derecho a la propiedad es un derecho inalienable, el 40.0%, respondieron que estuvieron de acuerdo que el derecho a la propiedad es un derecho inalienable, y solo el 3.3% de nuestros encuestados estuvieron en desacuerdo.

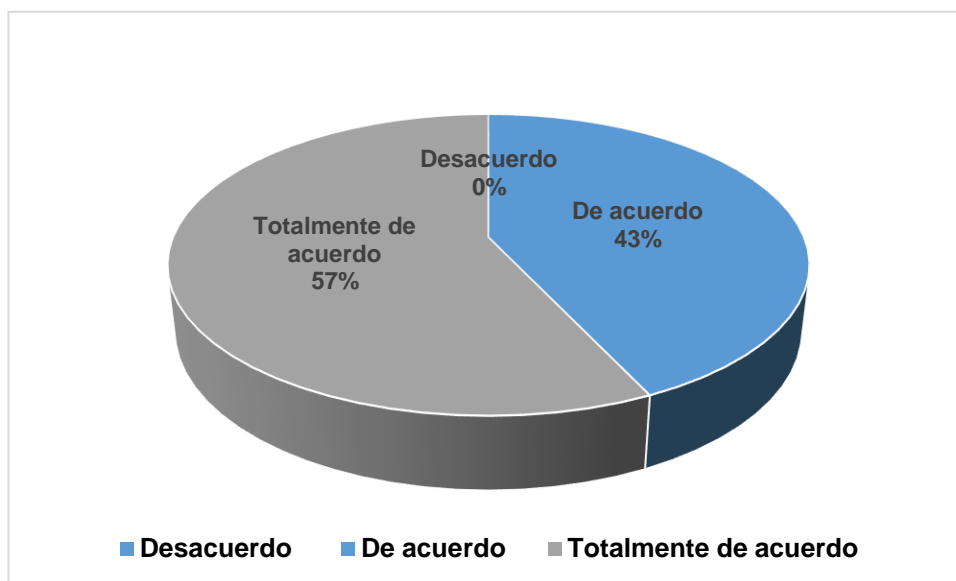
TABLA N° 6

EL DERECHO A LA PROPIEDAD ES UN DERECHO REAL FUNDAMENTAL

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	DESACUERDO	0%	0
	DE ACUERDO	43.0%	77
	TOTALMENTE DE ACUERDO	57.0%	103
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 6



Interpretación

En la tabla N° 6 y el gráfico N° 6, del total de nuestros encuestados, el 57% estuvieron totalmente de acuerdo que el derecho a la propiedad es un derecho real fundamental, en tanto el 43% de nuestros encuestados estuvieron de acuerdo que el derecho a la propiedad es un derecho real fundamental, y ninguno de nuestros encuestados marcaron en desacuerdo.

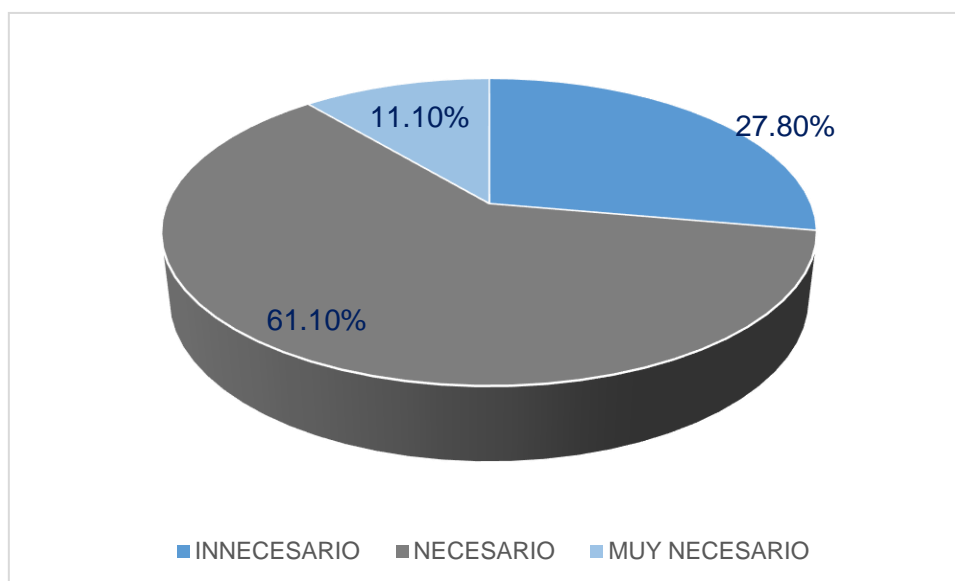
TABLA N° 7

UN BIEN INMUEBLE ES NECESARIO QUE ESTE REGISTRADO

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	INNECESARIO	27.8%	50
	NECESARIO	61.1%	110
	MUY NECESARIO	11.1%	20
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 7



Interpretación

En la tabla N° 7 y el gráfico N° 7 del total de nuestros encuestados podemos apreciar que, el 61.1%, respondieron que es necesario para adquirir un inmueble, que éste registrado, el 27.8% de los encuestados respondieron que es innecesario que el inmueble esté registrado, para adquirirlo, y solo el 11.1% consideraron que es muy necesario que el inmueble esté registrado, para adquirirlo.

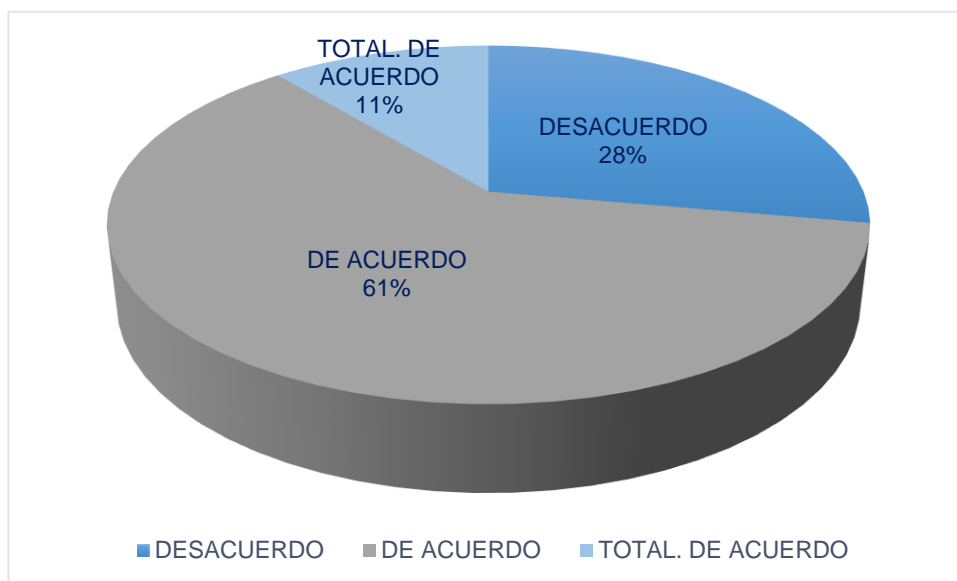
TABLA N° 8

EL TÍTULO DE PROPIEDAD DE UN INMUEBLE AUMENTA SU VALOR

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	DESACUERDO	27.8%	50
	DE ACUERDO	61.1%	110
	TOTALMENTE.DE ACUERDO	11.1%	20
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 8



Interpretación

En la tabla N° 8 y el Gráfico N° 8, de todos nuestros encuestados podemos observar que el 61%, estuvieron de acuerdo que el título de propiedad de un inmueble aumenta el valor del inmueble, el 28%, de los encuestados contestaron que estuvieron en desacuerdo que el título de propiedad de un inmueble aumenta el valor del inmueble, y el 11.1% de los encuestados respondieron que estuvieron totalmente de acuerdo que el título de propiedad aumenta el valor del inmueble.

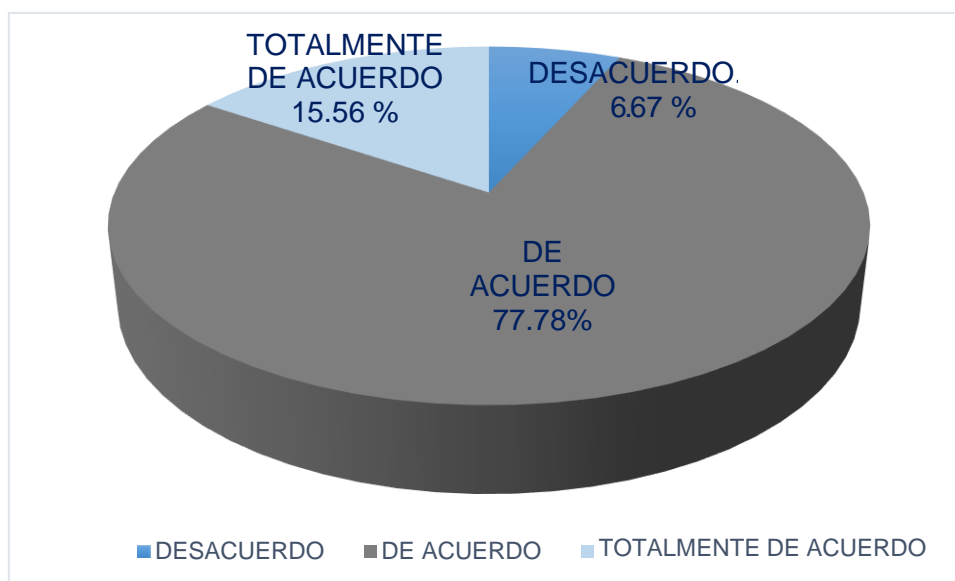
TABLA N° 9

UN INMUEBLE SIN REGISTRAR ESTÁ MÁS PROPENSO A LOS FRAUDES

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	DESACUERDO	6.67%	12
	DE ACUERDO	77.78%	140
	TOTALMENTE DE ACUERDO	15.56%	28
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 9



Interpretación

En la tabla N° 9 y en el Gráfico N° 9, se puede observar que, del total de nuestros encuestados, el 77.78%, respondieron que estuvieron de acuerdo que un inmueble sin registrar es más propenso a fraudes, el 15.56 % de nuestros encuestados respondieron que estuvieron totalmente de acuerdo que un inmueble no registrado es más propenso a fraudes, y solo el 6.67%, de nuestros encuestados respondieron que estuvieron en desacuerdo que un inmueble no registrado es más propenso a fraudes.

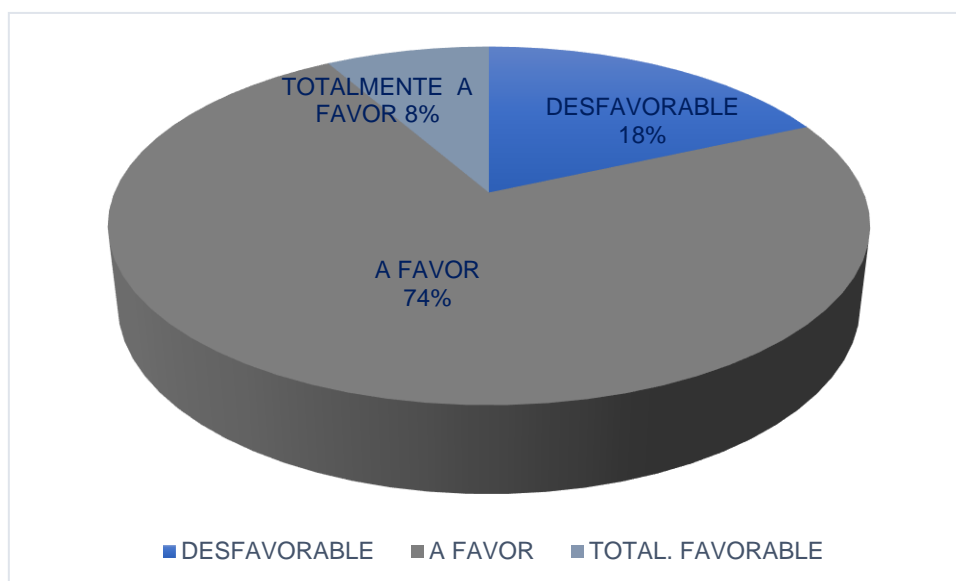
TABLA N° 10

SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS Y SUS ALTOS COSTOS

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	DESFAVORABLE	18.0%	33
	A FAVOR	74.0%	132
	TOTALMENTE A FAVOR	8.0%	15
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 10



Interpretación

En la tabla N° 10 y en el Gráfico N° 10 de nuestra encuesta hemos podido observar que, de todos nuestros encuestados, el 74% señalaron que estuvieron a favor de que los altos costos del saneamiento físico legal de predios, ocasionaron que las personas adquieran inmuebles sin registrar, el 18% de los encuestados respondieron que no o en forma desfavorable, y el 8 % de los encuestados respondieron que estuvieron totalmente a favor de esta afirmación.

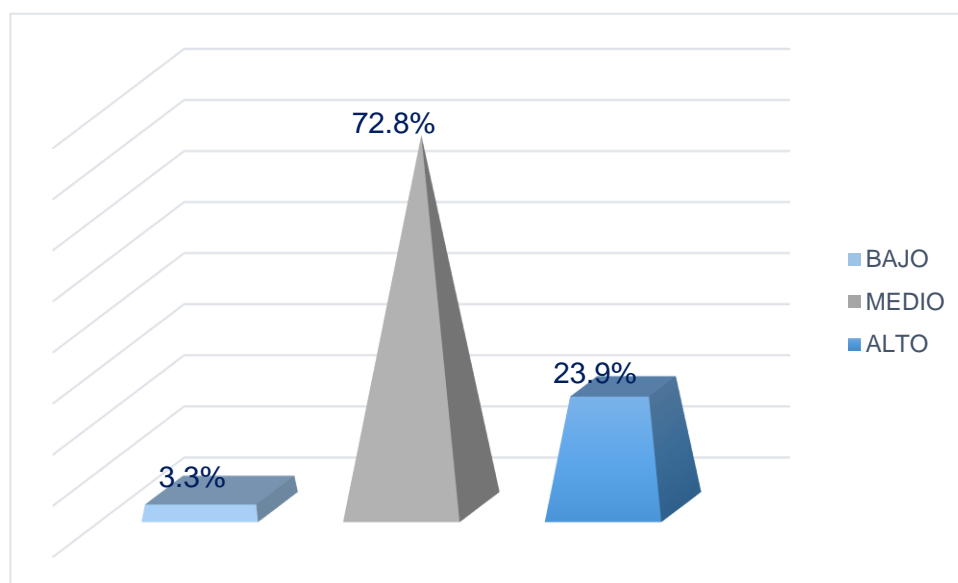
TABLA N° 11

NIVEL DE PAGO DE IMPUESTOS

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	BAJO	3.3%	6
	MEDIO	72.8%	131
	ALTO	23.9%	43
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 11



Interpretación

En la tabla N° 11 y en el gráfico N° 11, de todos los encuestados podemos apreciar que el 72.8% de los encuestados consideraron que el nivel de los pagos de impuestos son medios, el 23.9% de los encuestados contestaron que el nivel de los pagos fueron altos, y solo el 3.3% de nuestros encuestados respondieron que los niveles de los pagos de impuestos fueron bajos.

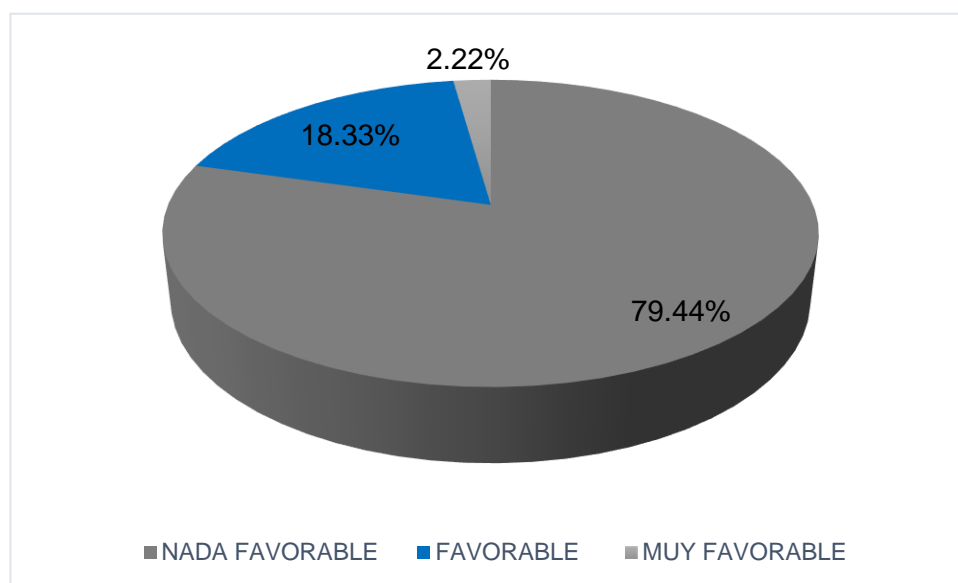
TABLA N° 12

PAGO DE IMPUESTOS SOBRE PROPIEDAD INMUEBLE

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	NADA FAVORABLE	79.44%	143
	FAVORABLE	18.33%	33
	MUY FAVORABLE	2.22%	4
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 12



Interpretación

En la tabla N° 12 y el gráfico N° 12, de todos nuestros encuestados hemos podido encontrar que, el 79.44% de los encuestados respondieron que su percepción es nada favorable sobre el pago de impuestos sobre la propiedad inmueble, el 18.33% tienen percepción favorable sobre el pago de impuestos, y el 2.22% de los encuestados respondieron que su percepción es muy favorable sobre el pago de impuestos sobre la propiedad inmueble.

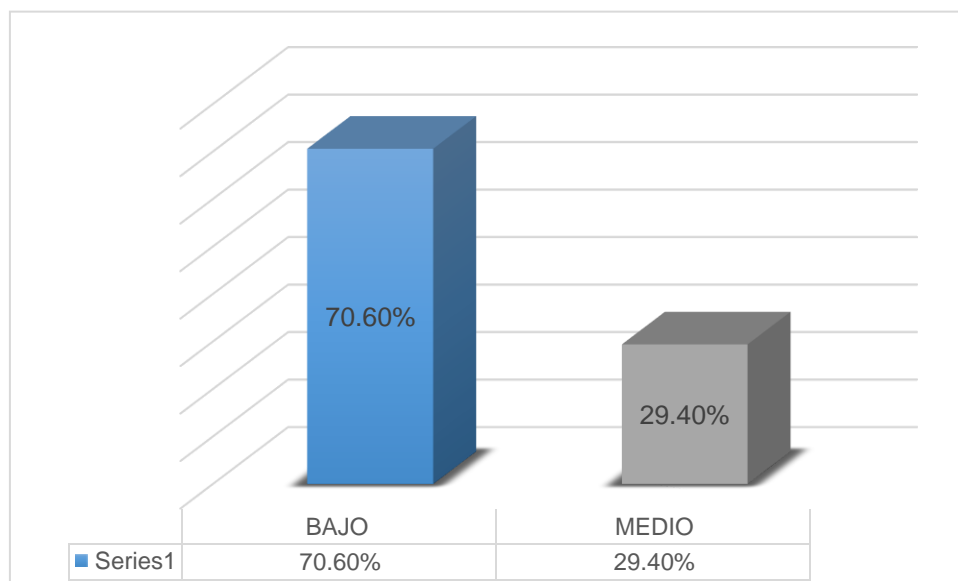
TABLA N° 13

NIVEL DE CONOCIMIENTOS

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	BAJO	70.6%	127
	MEDIO	29.4%	53
	ALTO	00%	0
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 13



Interpretación

En la tabla N° 13 y en el gráfico N° 13, podemos apreciar que, del total de nuestros encuestados, el 70.6% respondieron que su nivel de conocimientos era bajo, y el 29.40% contestaron que su nivel de conocimientos fue medio.

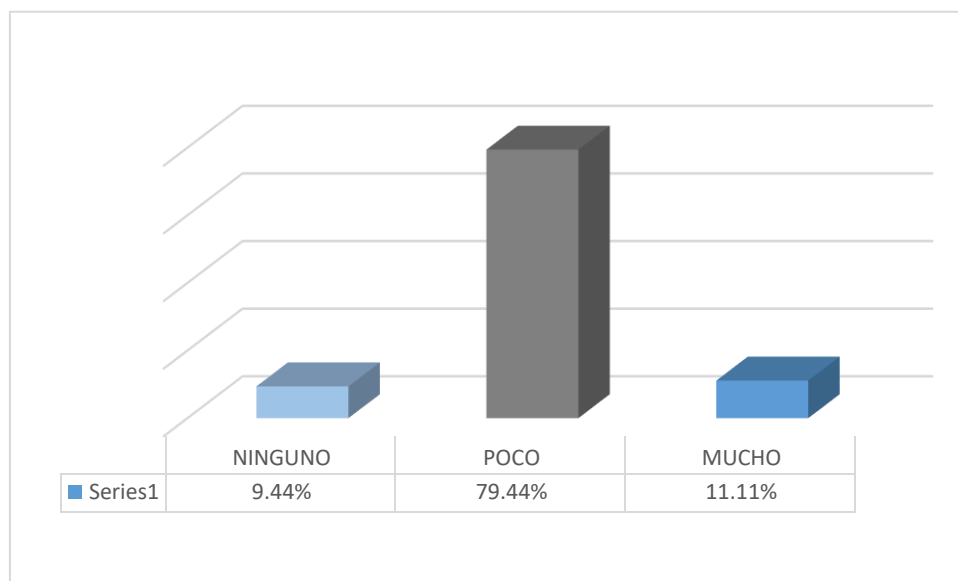
TABLA N° 14

NIVEL DE CONOCIMIENTOS SOBRE REGISTROS PÚBLICOS

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	NINGUNO	9.44%	17
	POCO	79.44%	143
	MUCHO	11.11%	20
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 14



Interpretación

la tabla N° 15 y el gráfico N° 15, de los 180 encuestados podemos ver que, el 79.44%, respondieron que su nivel de conocimientos sobre Registros Públicos fue poco, el 11.11% respondieron mucho, y el 9.44%, respondieron ninguno.

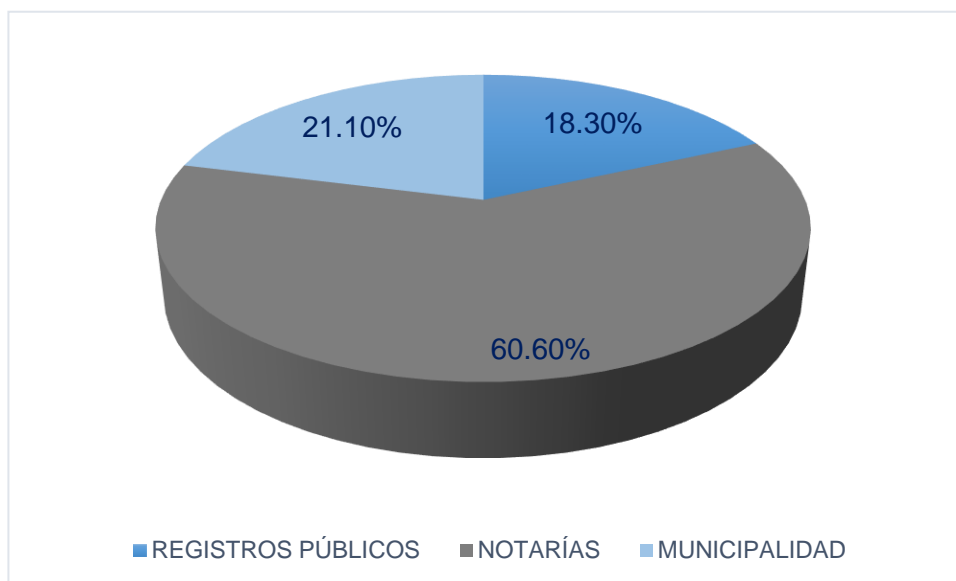
TABLA N° 15

INSTITUCIONES QUE CONSIDERAN COBRAN TASAS EXCESIVAS EN JULIACA

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	REGISTROS PÚBLICOS	18.3%	33
	NOTARÍAS	60.6%	109
	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL	21.1%	38
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 15



Interpretación

En la tabla N° 15 y el gráfico N° 15, de los 180 encuestados podemos ver que, el 60.6%, respondieron que las notarías ocasionaban mayores costos en Juliaca, el 21.1%, respondieron que consideraban que la Municipalidad ocasionaban mayores costos en Juliaca, y el 18.30% respondieron que consideraban que los Registros Públicos son los que ocasionaban mayores costos en Juliaca.

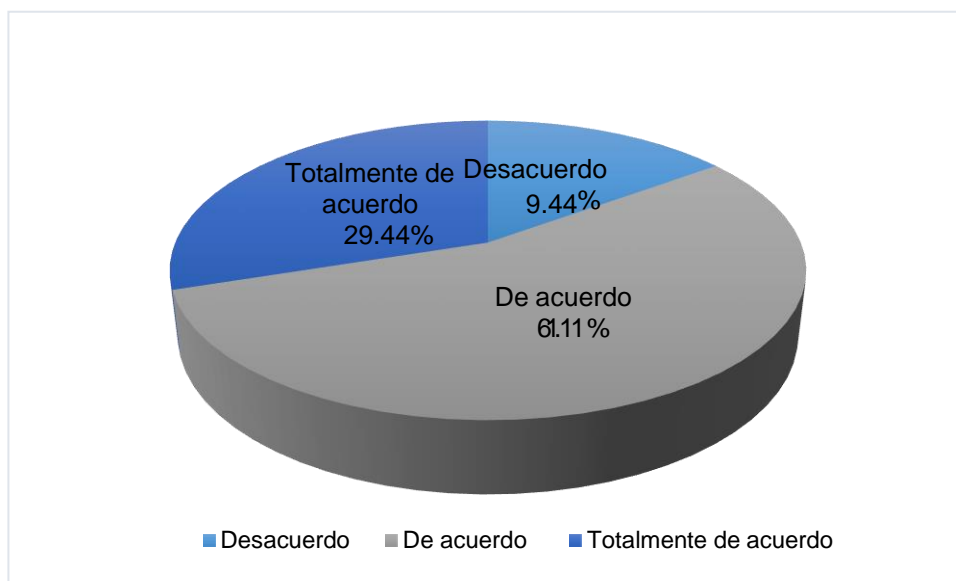
TABLA N° 16

REGISTROS PÚBLICOS COBRA TASAS EXCESIVAS PARA INSCRIBIR INMUEBLES

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	DESACUERDO	9.44%	17
	DE ACUERDO	61.11%	110
	TOTALMENTE DE ACUERDO	29.44%	53
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 16



Interpretación

En la tabla N° 16 y el Gráfico N° 16, nos hemos podido percatar que de los 180 encuestados, el 61.11% respondieron que estuvieron de acuerdo con que los Registros Públicos cobra tasas excesivas para inscribir inmuebles, el 29.44% ante la misma pregunta respondieron que estuvieron totalmente de acuerdo, y solo el 9.44% respondieron en desacuerdo.

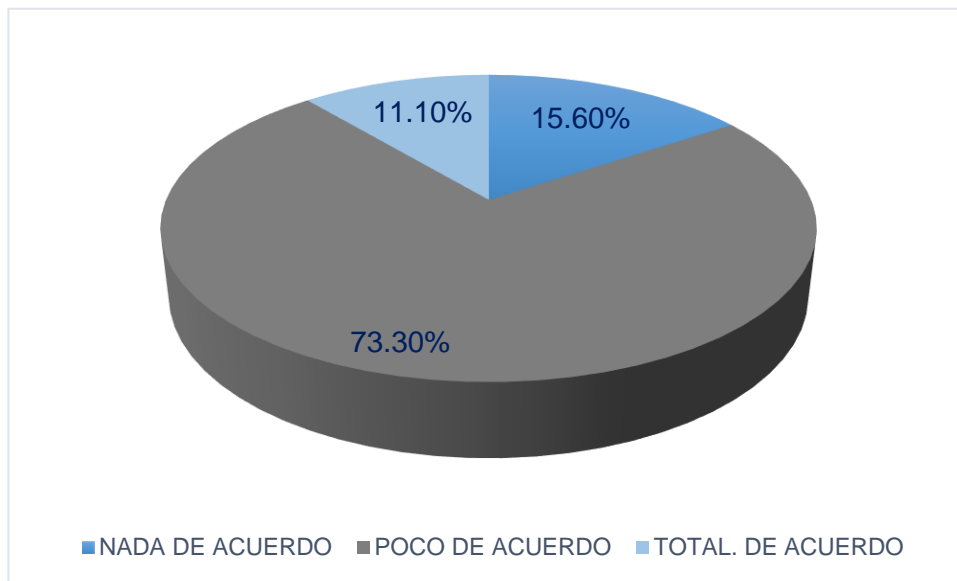
TABLA N° 17

EL DERECHO DE POSESIÓN MÁS IMPORTANTE QUE LA INSCRIPCIÓN

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	NADA DE ACUERDO	15.6%	28
	POCO DE ACUERDO	73.3%	132
	TOTALMENTE DE ACUERDO	11.1%	20
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 17



Interpretación

En la tabla N° 17 y en el gráfico N° 17, de todos nuestros encuestados podemos observar que el 73.3%, respondieron que estuvieron poco de acuerdo que el derecho de posesión es más importante que la inscripción, el 15.6% de los encuestados respondieron que estuvieron nada de acuerdo con que el derecho de posesión es más importante que la inscripción, y solo el 11.1%, estuvieron totalmente de acuerdo con que el derecho de posesión es más importante que la inscripción.

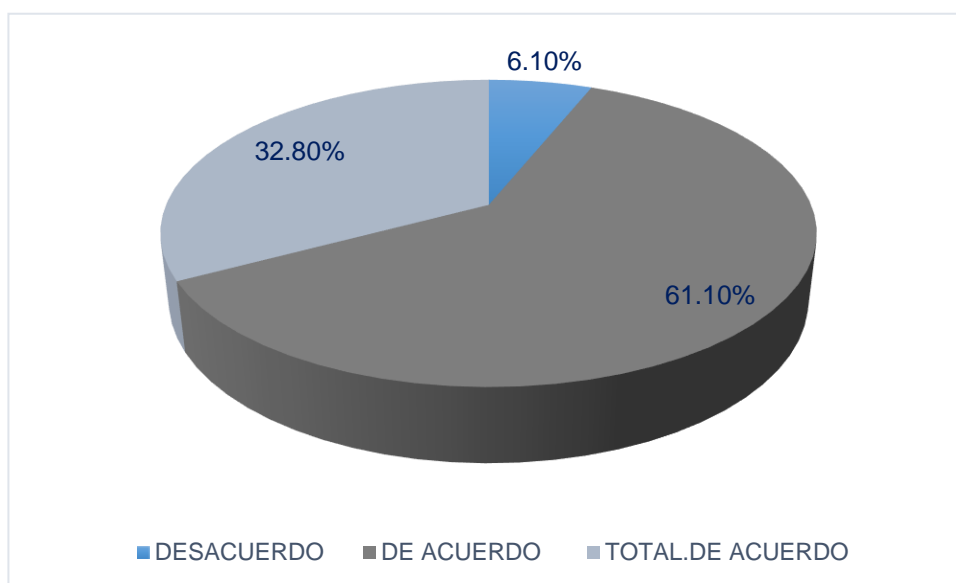
TABLA N° 18

EL DERECHO DE POSESIÓN DEBE ESTAR FORMALIZADO

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	DESACUERDO	6.1%	11
	DE ACUERDO	61.1%	110
	TOTALMENTE DE ACUERDO	32.8%	59
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 18



Interpretación

En la tabla N° 18 y el Gráfico N° 18, podemos apreciar que el 61.1% de los encuestados indicaron que estuvieron de acuerdo con que el derecho de posesión de un bien debe estar formalizado para evitar fraudes, el 32.8 % de los encuestados señalaron que estuvieron totalmente de acuerdo con que el derecho de posesión de un bien debe estar formalizado para evitar fraudes, y solo el 6.1% de los encuestados respondieron señalando que estuvieron en desacuerdo.

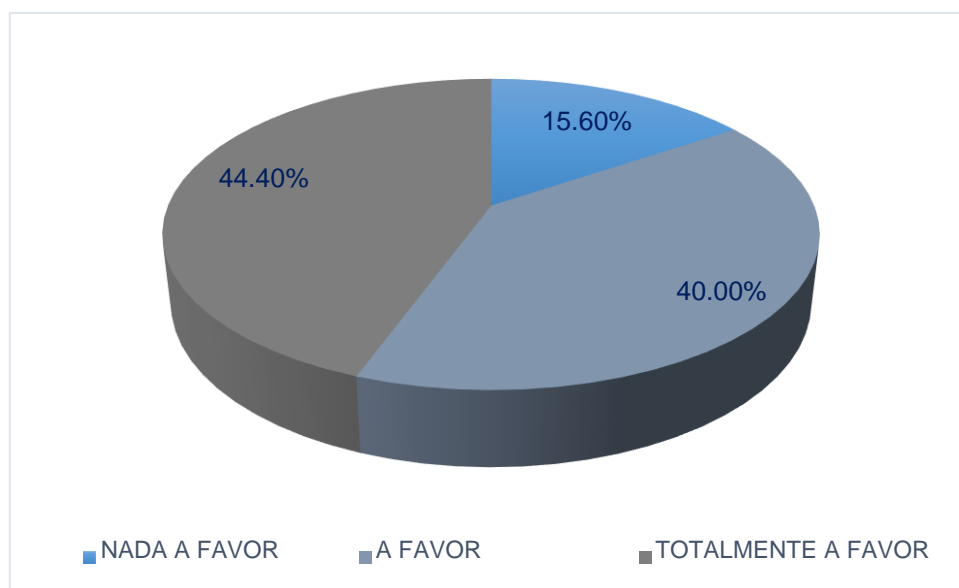
TABLA N° 19

A FAVOR DE QUE LOS BIENES INMUEBLES NO SE REGISTREN

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	NADA DE FAVOR	15.6%	28
	A FAVOR	44.4.0%	80
	TOTALMENTE A FAVOR	40.0%	72
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 19



Interpretación

En la tabla N° 19 y el gráfico N° 19, podemos visualizar que, de los 180 encuestados el 44.4% respondieron que estuvieron a favor de que los bienes inmuebles no se registren. El 40.0% señalaron que estuvieron totalmente a favor que los bienes inmuebles no se registren, y el 15.6% respondieron que estuvieron nada a favor de que los bienes inmuebles no se registren.

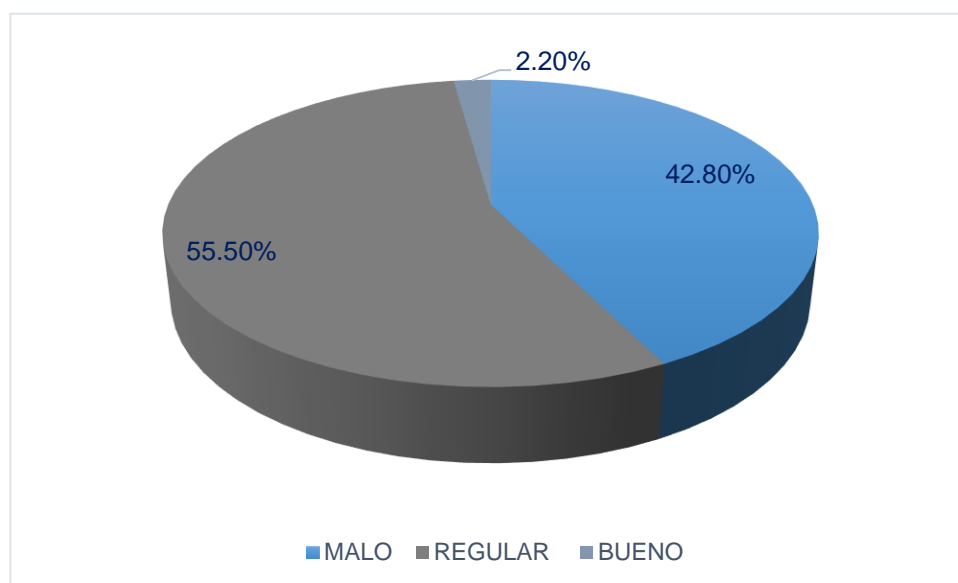
TABLA N° 20

SOBRE EL DESEMPEÑO DE REGISTROS PÚBLICOS EN JULIACA

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	MALO	42.8%	77
	REGULAR	55.0%	99
	BUENO	2.2%	4
	TOTAL	100%	180

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 20



Interpretación

En la tabla N° 20 y en el gráfico N° 20 de nuestra encuesta podemos observar que el 55% de nuestros encuestados respondieron que el desempeño de Registros Públicos en Juliaca fue regular, el 42.8%, de los encuestados respondieron que, el desempeño de Registros Públicos en Juliaca fue malo, y solo el 2.2% de los encuestados respondieron que el desempeño de Registros Públicos en Juliaca fue bueno.

4.2 Contrastación de hipótesis.

Hipótesis Principal:

El saneamiento físico legal de predios se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Hipótesis nula:

El saneamiento físico legal de predios no se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Hipótesis alternativa:

El saneamiento físico legal de predios se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Pruebas de chi-cuadrado			
	V	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	68,205a	4	0.000
Razón de verosimilitud	77.963	4	0.000
Asociación lineal por lineal	55.465	1	0.000
N de casos válidos	180		

a. 3 casillas (33.3%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es .49

H₁ El saneamiento físico legal de predios se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.

H₀ El saneamiento físico legal de predios no se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.

$$X^2 = 68,205 \text{ es mayor que } X^2c = 9.488$$

Debido a que el resultado 68,205 es mayor que $X^2c = 9.488$ se rechaza la **H₀ hipótesis nula y se acepta la H₁ hipótesis alternativa**. El saneamiento físico legal de predios se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de $p_v = 0.05$.

Contrastación de hipótesis específica N° 1:

Hipótesis específica N° 1

La cantidad de documentos se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Hipótesis nula:

La cantidad de documentos no se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Hipótesis alternativa:

La cantidad de documentos se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	169.568	4	0.000
Razón de verosimilitud	144.988	4	0.000
Asociación lineal por lineal	88.177	1	0.000
N de casos válidos	180		

H₁ La cantidad de documentos se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

H₀ La cantidad de documentos no se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

$X^2 = 169.568$ es mayor que $X^2c = 9.488$

Debido a que el resultado es: **$X^2 = 169.568$ es mayor que $X^2c = 9.488$ se rechaza la H₀ hipótesis nula y se acepta la H₁ hipótesis alternativa.** La

cantidad de documentos se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de $p_v = 0.05$.

Contrastación de hipótesis específica N° 2

Hipótesis específica 2:

La certificación legal se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Hipótesis nula:

La certificación legal no se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Hipótesis alternativa:

La certificación legal se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	89,525a	4	0.000
Razón de verosimilitud	78.211	4	0.000
Asociación lineal por lineal	50.828	1	0.000
N de casos válidos	180		

a. 4 casillas (44.4%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 1.71.

H₁ La certificación legal se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

H₀ La certificación legal no se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

X² = 89,525 es mayor que X²c = 9.488

Debido a que el resultado es: **X² = 89.525 es mayor que X²c = 9.488 se rechaza la H₀ hipótesis nula y se acepta la H₁ hipótesis alternativa.** La certificación legal se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de pv =0.05.

Contrastación de hipótesis N° 3:

Hipótesis específica 3:

El derecho a la propiedad se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Hipótesis nula:

El derecho a la propiedad no se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Hipótesis alternativa:

El derecho a la propiedad se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	99,000a	2	0.000
Razón de verosimilitud	122.206	2	0.000
Asociación lineal por lineal	77.103	1	0.000
N de casos válidos	180		

a. 0 casillas (.0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 8.56.

H₁ El derecho a la propiedad se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

H₀ El derecho a la propiedad no se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

$X^2 = 99,000$ es mayor que $X^2c = 9.488$

Debido a que el resultado es: **$X^2 = 99,000$ es mayor que $X^2c = 9.488$ se rechaza la H₀ hipótesis nula y se acepta la H₁ hipótesis alternativa**, El derecho a la propiedad se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de $p_v = 0.05$.

Contrastación de hipótesis N° 4:

Hipótesis específica 4:

El adquirir el título de propiedad se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Hipótesis nula:

El adquirir el título de propiedad no se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Hipótesis alternativa:

El adquirir el título de propiedad se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	221,706a	4	0.000
Razón de verosimilitud	108.317	4	0.000
Asociación lineal por lineal	65.209	1	0.000
N de casos válidos	180		

a. 5 casillas (55,6%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,20

H₁ El adquirir el título de propiedad se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

H₀ El adquirir el título de propiedad no se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.

$X^2 = 221.706$ es mayor que $X^2c = 9.488$

Debido a que el resultado es: **$X^2 = 221.706$ es mayor que $X^2c = 9.488$ se rechaza la **H₀** hipótesis nula y se acepta la **H₁** hipótesis alternativa, El adquirir el título de propiedad se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.**

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de $p_v = 0.05$.

4.3 Discusión de resultados.

Luego de la presentación de los resultados obtenidos a partir de los cuestionarios y del procesamiento estadístico, se analiza el conjunto en función a los objetivos y la hipótesis planteada del estudio mediante la discusión de lo obtenido versus resultados de estudios similares y antecedentes científicos, teóricos y existentes, al respecto.

1. El resultado de nuestra **Hipótesis Principal** ha sido muy alentador, para esta investigación, debido a que el resultado $X^2 = 68,205$ **es mayor que $X^2c = 9.488$, se rechaza la H_0 hipótesis nula y se acepta la H_1 hipótesis alternativa**, quiere decir:

El saneamiento físico legal de predios se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.

Apoyados en nuestra teoría podemos decir que: **Arruñada (2004)**. Sostiene que, La posesión por excelencia siempre fue considerada como el mecanismo más exacto de publicidad y oponibilidad de la propiedad puesto que las legislaciones suelen reputar como propietario a quien tiene la posesión del bien.

También, nuestros antecedentes teóricos apoyan nuestros resultados: **Mejía Aley Popilio Neme (2018)**. En la tesis titulada: "EL saneamiento físico legal de predios en el distrito de San Martín de Porres, en el año 2015", se concluye: Está probado que, el trámite administrativo de los saneamientos físicos legales de predios se viene dando de manera ineficaz.

2. El resultado de nuestra **Hipótesis específica N° 1**: La cantidad de documentos se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca. Teniendo en cuenta nuestros resultados fueron:

$X^2 = 169.568$ **es mayor que $X^2c = 9.488$, quiere decir que**, realizando la comparación con nuestros antecedentes se pudo concluir que nuestros

resultados son positivos en lo señalado por **Charaja Porras, José Luis (2017)**, en la tesis titulada: “El proceso de formalización de predios urbanos en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI 2016”. de la Universidad Cesar Vallejo, la que concluye: El proceso de formalización es importante porque les otorga a los ciudadanos un título de propiedad debidamente registrado y seguro jurídicamente; sin embargo, **la entrega del título de propiedad no garantiza que los beneficiarios puedan acceder a los servicios básicos; la formalización solo integra a las posesiones a la formalidad y no contempla el aspecto urbano de las ciudades, existe la necesidad de vincular las políticas de regularización y de ordenamiento urbano.**

3. El resultado de nuestra **Hipótesis específica N° 2:** La certificación legal se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca. Teniendo en cuenta nuestros resultados: $X^2 = 89,525$ es mayor que $X^2c = 9.488$, **se rechaza la H_0 hipótesis nula y se acepta la H_1 hipótesis alternativa.**

Sustentados en nuestra teoría podemos decir que :

Gonzales (2013). Manifiesta que, la propiedad es producto del esfuerzo del hombre manifestado en su trabajo; y de la misma manera cuando hablamos del esfuerzo del hombre aplicado a algo, hacemos referencia a la posesión, por lo tanto, podemos considerarla también como una posesión vestida por el tiempo (usucapión), en metáfora de Savigny.

4. El resultado de nuestra **Hipótesis específica N° 3.** El derecho a la propiedad se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca. Teniendo en cuenta nuestros resultados: $X^2 = 99,000$ es mayor que $X^2c = 9.488$, **quiere decir que: se rechaza la H_0 hipótesis nula y se acepta la H_1 hipótesis alternativa.**

Sustentados en nuestra teoría podemos decir:

Vidal (2011). Nos señala que la reivindicación no solo se encuentra dentro de las atribuciones del derecho de propiedad sino también de todos

aquellos considerados derechos reales como la posesión, el acreedor hipotecario, el usufructo, ya que todos ellos pueden ejercer la persecución del bien donde reside su derecho. Por tanto, el autor señala que la reivindicación no debería ser considerado en la misma línea de los derechos reservados a la propiedad, ya que estos configuran derecho pleno y absoluto que no puede ser otorgados a los demás derechos reales en cuestión.

5. El resultado de nuestra **Hipótesis específica N° 4**. El adquirir el título de propiedad se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca. Teniendo en cuenta nuestros resultados:

$X^2 = 221.706$ es mayor que $X^2_c = 9.488$ quiere decir que: se rechaza la H_0 hipótesis nula y se acepta la H_1 hipótesis alternativa.

Sustentados en nuestra teoría podemos decir:

Avendaño (2006). Nos ilustra acerca de los antecedentes de la palabra bien común y esta se remonta a documentos papales del pasado siglo. También menciona que lo que se busca con dicha palabra es englobar a todos bajo la protección es decir otorgar un bien general, ya que el denominado interés social solo hace referencia a un determinado sector dentro de nuestra sociedad, por ello resulta más beneficioso usarlo al referirnos a temas relacionados con la reforma agraria donde se buscaba generar beneficios a un sector determinado que en aquel entonces fue el de los campesinos.

El bien común aparentemente genera bienestar a la colectividad, por ello el fin de los derechos sociales es contrarrestar los derechos de carácter individual generando más bien mucha insatisfacción social, porque no produce incentivos en los individuos para generar riqueza. Al contrario, la definición del derecho de propiedad crea incentivos en los individuos y crea la riqueza y se beneficia la sociedad.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones:

1. En esta investigación se demostró que: el saneamiento físico legal de predios se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.
2. Se concluyó que: La cantidad de documentos se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.
3. Se precisó que: La certificación legal se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca.
4. Se delimitó que: La relación del derecho de propiedad se relaciona con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.
5. Se precisó que: Adquirir el título de propiedad se relaciona con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.
6. A pesar de la informalidad en la adquisición de bienes inmuebles, estas transacciones generan riqueza y explican el interés en protegerlas en Juliaca.

5.2. Recomendaciones

1. Consideramos que se deben crear mayor cantidad de programas que puedan informar sobre los beneficios que otorga el registrar las propiedades, tanto en zonas urbanas y en zonas rurales, donde la información es casi nula y genera desconfianza en esa población. Teniendo en cuenta que no existe autoridad que pueda informar sobre estos temas, Sunarp, es el ente que debe realizar estos programas.
2. Proponemos la mejora del catastro urbano y la creación de un catastro rural, que está vinculado al derecho a la propiedad como lo dispone nuestra Constitución Política. Existe desinformación, por la falta de coordinación entre entidades públicas como Municipalidades, Sunarp, y los Ministerios correspondientes, y por falta de presencia de la autoridad.
3. El beneficio que otorga el saneamiento legal de la propiedad radica en que garantiza mayor inversión económica y comercial sobre todo garantiza la titularidad del dominio. Consideramos que debe haber costos más accesibles y costos de oportunidad más bajos para el saneamiento de las propiedades no registradas, de esta forma incentivar el registro de predios.
4. Proponemos un reajuste de suelos, para el mejor posicionamiento en algunas zonas rurales que se puedan adherir a zonas urbanas, realizando un estudio urbano para evitar que se realicen edificaciones, sin ninguna supervisión y que pongan en riesgo la integridad de personas colindantes y de los mismos propietarios.
5. Además, consideramos que se debe realizar una reurbanización urbana, y darse una reubicación, de varios tipos de comercios y recuperación de vías, acumulación y nueva subdivisión de lotes, demolición de edificaciones, Debe estar a cargo de una Unidad de Gestión Urbanística, que deberá velar por que se realice lo señalado, también a cargo de Sunarp en coordinación con el Municipio, Ministerios de Vivienda y Economía.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. **ACUITAR CARVAJAL**, Leopoldo, «Contratos civiles», 2o cd., Editorial Perú. México D.F., 1977, p. 80.
2. **ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. (2006)** en colaboración de Carlos CÁRDENAS QUIROZ, Ángela ARIAS SCHREIBER MONTERO y Elvira MARTÍNEZ COCO «Exégesis del Código Civil Peruano de 1984», Los derechos reales. Tomo II, Gaceta Jurídica, Pág. 242.
3. **ARRUÑADA, Benito; (2004)** Sistema de titulación de la propiedad. Un análisis de la realidad organizativa. Palestra Editores, primera Edic., Lima.
4. **AVENDAÑO VALDEZ, JORGE 2005**, De la propiedad, en la Constitución comentada, análisis artículo por artículo, Obra colectiva escrita por 117 destacados juristas del país, Gaceta Jurídica, Lima 2005, p. 942.
5. **AVENDAÑO VALDEZ, JORGE 2006**, Derecho de Propiedad. Expropiación, en la Constitución Comentada por 117 destacados juristas del país, Tomo I, Gaceta Jurídica, Lima 2006, p. 943.
6. **AVENDAÑO VALDEZ, JORGE. (2000)**. *El derecho de propiedad, el sistema Registral Peruano y la Reforma del Código Civil*. Folio Real Revista peruana de Derecho Registral y Notarial año 1 N° 02 agosto, pág. 97.
7. **BIANCA MASSIMO (1999) *Diritto Civile***. La propie Giuffré Editore Milan
8. **CANTUARIAS SALAVERRY, Fernando. (1993)**. La función económica del Derecho: a propósito de los derechos de prenda e hipoteca». En: El Derecho Civil peruano. Perspectivas y problemas actuales. 1ª edición. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima., pp. 71-72.
9. **CÁRDENAS QUIROZ (1994)**. Registros Públicos clasificación de los bienes y transferencia de la propiedad. en revista crítica de Derecho inmobiliario N° 667 Madrid.

10. **CHARAJA PORRAS, JOSÉ LUIS (2017).** en la tesis titulada: El proceso de formalización de predios urbanos en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI 2016. De la Universidad Cesar Vallejo.
11. **DIEZ-PICAZO, LUIS** 2012, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Derechos Reales, Tomo VI, Civitas Thomson Reuters, Pamplona 2012, pp. 34.
12. **ESCOBAR ROZAS, FREDDY.** (1998) "El Derecho Subjetivo. Consideraciones en torno a su esencia y estructura" *Ius et Veritas* N° 16
13. **FLINT, Pinkas; (2009)** Manual del Agente inmobiliario, Grijley, Lima. p.1262.
14. **GARCÍA GARCÍA, José Manuel (1988).** Derecho inmobiliario registral o hipotecario». Tomo 1, Editorial Civitas S.A, Madrid, p. 57
15. **GONZALES BARRÓN GUNTHER (2016).** Tratado de Derecho Registral inmobiliario. Tercera Edición.
16. **GONZALES BARRÓN, Gunther; (2013).** Tratado de Derechos Reales, Jurista Editores, tercera Edic., Lima. Perú. T. I
17. **GUZMÁN CARRERA,** Víctor Gerardo; <http://blog.pucp.edu.pe/item/116560/beneficios-del-saneamiento-físico-legal-inmobiliario>
18. **HINOSTROZA MINGUEZ,** Alberto; «Procesos civiles relacionados la propiedad y la posesión». Jurista Editores, cuarta edic., Lima. Perú, 2014. p. 63 y ss. [inmobiliario/financiamiento-inmobiliario.shtml#ixzz3KmeTUtd](#)
19. **LEVITAN,** José; «Prescripción adquisitiva de dominio», Segunda Edición, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1979: p. 43
20. **MARCEL Y PLANIOL Y GEORGES RIPERT,** «Derecho Civil», tomo I, Edit. Pedagógica Iberoamericana, México 1996 pág. 455 -456.

21. **MARIANI DE VIDAL** 2004, Marina, Derechos Reales, Tomo I, Séptima Edición, Zava- lía, Buenos Aires 2004, pp. 263 y 264.
22. **MEJÍA ALEY POPILIO NEME (2018)**. En la tesis titulada: "EL saneamiento físico legal de predios en el distrito de san Martín de Porres, en el año 2015.
23. **MORALES HERVÍAS, RÓMULO 2012**, La propiedad en las situaciones jurídicas subjetivas, en Estudios sobre la Propiedad, Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima 2012, p. 101.
24. **PEREZ PÉREZ, Emilio. (1995)**. Propiedad, Comunidad y Finca Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Madrid, pág. 46.
25. **PIZARRO ARANGUREN, Luis. (1993)**. Un estudio preliminar sobre la modificación integral del Libro de Derechos Reales del Código Civil de 1984". En: El Derecho Civil peruano. Perspectivas y problemas actuales. 1ª edición. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, p. 215.
26. **ROJAS ÁLVAREZ JORGE ARMANDO ENRIQUE. (2018)**. en la tesis titulada: Medidas de Protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro. De la Universidad San Martín de Porres – Lima
27. **ROCA SASTRE (1954). Ramón María**. Derecho Hipotecario. Bosch Editor Barcelona.
28. **ROTONDI, Mario; (1953)** «Instituciones de Derecho Privado». Trad. Francisco Villavicencio Editorial Labor SA, Barcelona. p.275.
29. **TORRES VÁSQUEZ 2006**, Aníbal, Introducción al Derecho - Teoría General del Derecho, IDEMSA, Tercera Edición, Lima 2006, p. 355.
30. **TORRES VASQUEZ**, Aníbal; «Transferencia convencional de la propiedad del bien inmueble», ps. 301 al 340; en Revista del Foro, Colegio de Abogados de Lima, año XCII, N° 2, Lima. Perú. Cas. N° 3018-2000-Lima.

31. **TRABUCCHI**, Alberto; 1967 «Instituciones de Derecho Civil», Tomo I, Trad. Luis Martínez-Calcerrada, Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid., Tomo I. ps. 465-466.
32. **VASQUEZ RIOS, Alberto; (1994)**. Los Derechos Reales de propiedad», jus Editores. Lima., ps. 28 al 37
33. **VIDAL RAMOS, ROGER (2011)**, El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano, en el Libro de ponencias del VI Congreso Nacional de Derecho Civil, Lima, p. 114.
34. **ZATTI PAOLO (2005)** Las situaciones jurídicas En Revista Iurídico del Perú Traducción de CONTRERAS GRANDA Vladimir y y MENDOZA DEL MAESTRO Gilberto Revisión y notas de MORALES HERVIAS Rómulo Aæo LV No 64 Setiembre Octubre Editora Normas Legales Trujillo p 359

ANEXOS

Matriz de consistencia

“SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS Y LA PREFERENCIA POR LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES SIN REGISTRAR EN LA CIUDAD DE JULIACA”

TÍTULO	DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO	TÉCNICA E INSTRUMENTO
SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS Y LA PREFERENCIA POR LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES SIN REGISTRAR EN LA CIUDAD DE JULIACA”	<p>Problema Principal ¿Cómo se relaciona el saneamiento físico legal de predios y la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca?</p> <p>Problemas Específicos</p> <ol style="list-style-type: none"> ¿Cómo se relaciona la cantidad de documentos y la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca? ¿Cómo se relaciona la certificación legal y la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca? ¿Cómo se relaciona el derecho de propiedad y la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca? ¿Cómo se relaciona la adquisición del título de propiedad y la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca? 	<p>Objetivo General: Determinar la relación del saneamiento físico legal de predios con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.</p> <p>Objetivos específicos</p> <ol style="list-style-type: none"> Establecer la relación de la cantidad de documentos con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca. Determinar la relación de la certificación legal con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca. Establecer la relación del derecho de propiedad con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca. Determinar la relación de adquirir el título de propiedad con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca. 	<p>Hipótesis general El saneamiento físico legal de predios se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar en la ciudad de Juliaca.</p> <p>Hipótesis específicas</p> <ol style="list-style-type: none"> La cantidad de documentos se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca. La certificación legal se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca. El derecho a la propiedad se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca. El adquirir el título de propiedad se relaciona directamente con la preferencia por la adquisición de bienes sin registrar en la ciudad de Juliaca. 	<p>VI: Saneamiento físico legal de predios</p> <p>VD: Adquisición de Bienes Inmuebles sin Registrar</p>	<p>Variable independiente: Saneamiento físico legal de predios</p> <hr/> <p>Indicadores: Cantidad de documentos Certificación legal Derecho a la propiedad Adquirir título de propiedad</p> <p>Variable dependiente: Adquisición de bienes inmuebles sin registrar</p> <p>Indicadores: Posesión Pago de impuestos Nivel de conocimientos Costos</p>	<p>Tipo: Aplicativo.</p> <p>Nivel: Descriptivo.</p> <p>Diseño: M1: Ox – Oy</p>	<p>Probabilístico con fórmulas por la naturaleza del estudio.</p>	<p>Técnica: Recolección de datos</p> <p>Instrumento: Encuesta</p>

ENCUESTA

Le presentamos una serie de preguntas con el fin de poder localizar la relación de: El saneamiento físico legal y la preferencia por la adquisición de bienes inmuebles sin registrar.

Le agradeceremos conteste con la mayor veracidad posible. La encuesta es anónima y favorecerá a brindar mayor protección a las personas y sus bienes.

Responda con un X las siguientes preguntas:

Saneamiento físico legal de predios

Cantidad de documentos

1. ¿En su opinión es importante la cantidad de documentos que se requiere para la formalización de predios?
 - a) Sin importancia
 - b) Importa
 - c) Muy importante

2. ¿Considera que el nivel en la cantidad de documentos que se requieren para la inscripción de un bien inmueble es:
 - a) Bajo
 - b) Medio
 - c) Alto

Certificación legal

3. ¿Cree Ud. que la certificación legal garantiza la titularidad del bien inmueble?
 - a) No garantiza
 - b) Garantiza
 - c) Totalmente garantiza

4. ¿Está de acuerdo que la certificación legal o escritura pública expedida por notario público genera certeza en el registro?
 - a) Desacuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Totalmente de acuerdo

Derecho a la propiedad

5. ¿Usted se encuentra de acuerdo que el derecho a la propiedad es un derecho inalienable?
 - a) Desacuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Totalmente de acuerdo

6. ¿Considera usted que el derecho a la propiedad es un derecho real fundamental para ser humano?
 - a) Desacuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Totalmente de acuerdo

Adquirir título de propiedad

7. ¿Considera que para adquirir un bien inmueble es necesario que esté registrado?
 - a) Innecesario
 - b) Necesario
 - c) Muy necesario

8. ¿Cree usted que con el título de propiedad, un inmueble aumenta su valor?
 - a) Desacuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Totalmente de acuerdo

9. ¿Está usted de acuerdo que un bien inmueble sin registrar es más propenso a los fraudes inmobiliarios?
 - a) Desacuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Totalmente de acuerdo

10. ¿Apoya la postura que el saneamiento físico legal de predios y sus altos costos ocasionen que las personas adquieran inmuebles sin registrar?
 - a) Desfavorable
 - b) A favor
 - c) Totalmente a favor

Adquisición de bienes inmuebles sin registrar

Pago de impuestos

11. ¿Cuál considera usted es el nivel de pago de impuestos sobre los bienes inmuebles?
- a) Bajo
 - b) Medio
 - c) Alto
12. Considera que el ciudadano de Juliaca tiene una percepción sobre **el pago de impuestos** en la propiedad inmueble:
- a) Nada favorable
 - b) Favorable
 - c) Muy favorable

Nivel de conocimientos

13. ¿Qué **nivel de conocimientos** cree usted tiene el ciudadano de Juliaca sobre la inscripción de bienes inmuebles?
- a) Bajo
 - b) Medio
 - c) Alto
14. En su opinión ¿Considera que el **nivel de conocimientos** sobre registros públicos es:
- a) Ninguno
 - b) Poco
 - c) Mucho

Costos

15. ¿Cuáles son las instituciones que considera el ciudadano de Juliaca ocasiona mayores costos en la tramitación de la propiedad inmueble?
- a) Registros Públicos
 - b) Notarías

c) Municipalidad Provincial

16. ¿Considera usted que Registros Públicos cobra tasas excesivas para inscribir inmuebles?
- a) Desacuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Totalmente de acuerdo

Posesión

17. ¿Considera usted que el derecho de posesión de un bien inmueble es más importante que su inscripción?
- a) Nada de acuerdo
 - b) Poco de acuerdo
 - c) Totalmente de acuerdo
18. ¿Se encuentra de acuerdo que el derecho de posesión de un bien inmueble debe estar formalizado con la inscripción en registros para evitar posibles fraudes a futuro?
- a) Desacuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Totalmente de acuerdo
19. ¿Se encuentra a favor de que los bienes inmuebles no se registren?
- a) Nada a favor
 - b) A favor
 - c) Totalmente a favor
20. ¿Qué percepción tienen los ciudadanos de Juliaca sobre el rol que desempeña Registros Públicos en su ciudad?
- a) Malo
 - b) Regular
 - c) Bueno