

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



TESIS

**CONTRAVENCION CONSTITUCIONAL DE LA SUNARP AL
ATRIBUIRSE LA INMOVILIZACION DE PREDIOS EN LA OFICINA DE
HUACHO AÑOS 2015 – 2016**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

PRESENTADO POR:

BACHILLER

MARIANELA FONSECA LEON

ASESOR:

ABOG. OSCAR ALBERTO BAILON OSORIO

HUACHO – PERÚ

2018

TÍTULO: CONTRAVENCION CONSTITUCIONAL DE LA SUNARP AL
ATRIBUIRSE LA INMOVILIZACION DE PREDIOS EN LA OFICINA DE HUACHO
AÑOS 2015 – 2016

ELABORADO POR:

BACH.: MARIANELA FONSECA LEÓN

TESISTA

ABOG. OSCAR ALBERTO BAILON OSORIO,

ASESOR

PRESENTADA A LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN PARA
OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE: ABOGADO.

APROBADA POR:

Mg. BARTOLOME EDUARDO MILAN MATTA

PRESIDENTE

Abg. ALDO REMIGIO LA ROSA REGALADO

SECRETARIO

Abg. WILMER MAGNO JIMENEZ FERNANDEZ

VOCAL

DEDICATORIA

La presente tesis se la dedico a Dios, por ser el que guía día a día mis pasos, y a mi familia por inculcarme buenos valores y por constituir un pilar fundamental durante el proceso de mi formación académica y vida diaria.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a mi abuelo, mis padres y hermanos quienes me dieron fuerza y el apoyo incondicional para seguir adelante y cumplir mis objetivos.

Agradezco a la universidad por acogerme como estudiante, así como a mis profesores por brindarme los conocimientos necesarios para el desarrollo de mi carrera profesional.

INDICE

PORTADA	i
ASESOR	ii
MIEMBROS DEL JURADO	iii
DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO	v
INDICE.....	vi
RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
INTRODUCCIÓN.....	xi
CAPÍTULO I.....	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.1. Descripción de la Realidad Problemática	1
1.2. Formulación del problema	3
1.2.1. Problema General	3
1.2.2. Problema Específicos	3
1.3. Objetivos de la Investigación.....	4
1.3.1. Objetivo General.....	4
1.3.2. Objetivos Específicos	4
1.4. Justificación de la investigación:	5

1.4.1.	Justificación teórica	5
1.4.2.	Justificación Practica	5
1.4.3.	Justificación Metodológica.....	5
CAPÍTULO II.....		6
MARCO TEÓRICO		6
2.1.	Antecedentes	6
2.2.	Bases Teóricas	9
2.13.	Definiciones Conceptuales.....	34
2.14.	Formulación de Hipótesis:	35
2.4.1.	Hipótesis General:	35
2.4.2.	Hipótesis específicas.....	35
CAPITULO III		36
METODOLOGÍA.....		36
3.1.	Diseño Metodológico.....	36
3.1.1.	Tipo.....	36
3.1.2.	Enfoque.....	36
3.2.	Población y muestra	36
3.3.	Operacionalización De Variables E Indicadores:	38
3.4.	Técnica de recolección de datos	38
3.4.1.	Técnicas a emplear	38
3.4.2.	Descripción de la Instrumentos:	39
3.5.	Técnicas para el Procesamiento de la Información.....	39

CAPÍTULO IV	40
RESULTADOS	40
4.1. Presentación de cuadros, gráficos e interpretaciones.....	40
CAPÍTULO V.....	50
DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	50
5.1. Discusión.....	50
5.2. Conclusiones	51
5.3. Recomendaciones	52
CAPÍTULO VI.....	53
FUENTES DE INFORMACIÓN	53
6.1. Fuentes Bibliográficas	53
6.2. Fuentes Electrónicas	54
ANEXOS	56
ANEXO 01. <u>MATRIZ DE CONSISTENCIA</u>	57
ANEXO 02. Instrumentos para la Toma de Datos	58

RESUMEN

Objetivo: Determinar si la Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos, SUNARP contraviene al derecho constitucional de propiedad al atribuirse la inmovilización temporal de predios en la Oficina de Huacho entre los años 2015 y 2016. **Métodos:** la población de estudio fueron 45 personas (magistrados, abogados y estudiantes de derecho), para ello se ha utilizado el método científico el cual describe el comportamiento de la población; la presente investigación se sustentó en analizar si es constitucional que la SUNARP, sin siquiera a mérito de una norma de jerarquía de ley, porque es una directiva, puede impedir el libre tráfico de predios en la Oficina SUNARP -HUACHO, en los años 2015 - 2016. **Resultados:** en esta investigación se demuestra que el estado, a través de distintos mecanismos tiene la opción de establecer criterios para que se dé seguridad jurídica a los verdaderos propietarios, además que los costos para inscribir una inmovilización son altos y su cancelación también debe ser costos, entonces la pregunta es ¿si tenemos normas que protegen la propiedad, este derecho debe ser costoso? La respuesta evidentemente es que no. **Conclusión:** permite aseverar que, SUNARP como entidad que se deriva del Ministerio de Justicia debe brindar seguridad jurídica a los propietarios, sin que, para ello, el propietario tenga que invertir sumas considerables.

El estudio es de carácter analítico - correlacional, su enfoque es mixto, por hacer uso de los aportes de la investigación cuantitativa y cualitativa.

Palabras Claves: Seguridad jurídica, propiedad, inmovilización, inscripción registral, derecho constitucional.

ABSTRAC

Objective: To determine if the National Superintendency of Public Registries, SUNARP, contravenes the constitutional property right by attributing the temporary immobilization of properties in the Huacho Office between 2015 and 2016. Methods: the study population was 45 people (magistrates, lawyers and law students), for this the scientific method has been used which describes the behavior of the population; the present investigation was based on analyzing whether it is constitutional that the SUNARP, without even merit of a rule of law hierarchy, because it is a directive, can prevent the free traffic of land in the SUNARP Office -HUACHO, in the years 2015- 2016. Results: this investigation shows that the state, through different mechanisms, has the option of establishing criteria for legal security to be given to the real owners, in addition to the costs to register an immobilization are high and its cancellation must also be costs, then the question is: if we have rules that protect property, this right must be expensive? The answer is obviously no. Conclusion: allows to assert that, SUNARP as an entity that derives from the Ministry of Justice must provide legal security to the owners, without that, for this, the owner has to invest considerable sums.

The study is analytical - correlational, its approach is mixed, to make use of the contributions of quantitative and qualitative research.

Keywords: Legal security, property, immobilization, registration, constitutional law.

INTRODUCCIÓN

El propósito principal del presente trabajo de investigación es determinar si es constitucional que mediante una directiva se pueda inmovilizar una partida electrónica en los Registros Públicos con la finalidad de proteger de transferencias fraudulentas, lo que nos lleva a preguntar, ¿el hecho de inscribir un predio en la SUNARP, ya no nos brinda seguridad? Es decir, ¿debemos invertir sumas excesivas y cumplir otras formalidades que obliga la norma para estar protegidos?; por este motivo se plantea realizar la investigación titulada **CONTRAVENCION CONSTITUCIONAL DE LA SUNARP AL ATRIBUIRSE LA INMOVILIZACION DE PREDIOS EN LA OFICINA DE HUACHO AÑOS 2015 – 2016**”

Esta investigación motivó a plantear el objetivo principal, el mismo que se traduce en: Determinar si la Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos, SUNARP contraviene al derecho constitucional de propiedad al atribuirse la inmovilización temporal de predios en la Oficina de Huacho entre los años 2015 y 2016. Asimismo, de este objetivo principal se desprendieron los siguientes objetivos específicos: Analizar como la **DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN**, "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partidas de predios" excede las competencias atribuidas por ley a la SUNARP, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y Determinar si la inmovilización temporal impide las transferencias de propiedad contraviniendo el derecho del tráfico comercial de predios.

La presente investigación se ha dividido en capítulos: En el primer capítulo: Se describe el planteamiento del problema, la realidad problemática, formulación del problema, planteamiento de los objetivos y, formulación de la justificación de la presente investigación.

En el segundo capítulo, denominado marco teórico: Se describe los antecedentes bibliográficos que guardan una relación con el tema planteado; también se ha considerado las bases teóricas y legales, que contienen un desarrollo dogmático y pragmático que fundamentan la investigación; definición de términos básicos utilizados y, el planteamiento de la siguiente hipótesis: Si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, SUNARP se atribuye la inmovilización temporal de predios, entonces se contraviene al derecho constitucional de propiedad en la Oficina de Huacho entre los años 2015 y 2016.

En el tercer capítulo, metodología: Se da a conocer el diseño metodológico no

experimental, es una investigación de corte transversal (Tipo: descriptivo - explicativo, enfoque cuantitativo-cualitativo, la muestra de estudio está integrada por un universo de 45 personas (magistrados, abogados y estudiantes de Derecho y Ciencias Políticas) y un universo de 03 expedientes)

Se realizó la Operacionalización de variables e indicadores y se presentó las técnicas e instrumentos de recolección de datos, con las técnicas empleadas para el procesamiento y análisis de la información.

En el cuarto y quinto capítulo, se ha considerado: resultados, discusión, conclusiones y recomendaciones, además es importante especificar que con la representación gráfica e interpretación de los resultados se ha confirmado la validez de las hipótesis; finalmente se consideró las fuentes de información donde se ha consignado las fuentes bibliográficas, hemerográficas, documentales y electrónicas utilizadas en la presente investigación siguiendo las normas APA.

CAPÍTULO I:

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática.

Desde nuestra perspectiva jurídica, la directiva de inmovilización temporal excede las competencias atribuidas por ley a la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, SUNARP. En efecto, la SUNARP no solo ha dado luz a una norma jurídica contraria a ley, sino que, además, ni siquiera tenía competencia para crear y regular dicho acto, pues sus atribuciones se centran en cuestiones formales vinculadas con la función registral, pero jamás puede entrometerse con la regulación de los actos jurídicos, tanto en su existencia, validez y eficacia, pues nadie le ha atribuido tal competencia.

En efecto, si se analiza la norma en comento, el art. 18-b) de la Ley 26366, de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos, señala que la Superintendencia Nacional (SUNARP) puede dictar las normas requeridas para la eficacia y seguridad jurídica de la función registral (reiterado en el art. 7-c del Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP). Este es el único sustento que la entidad invoca para la aprobación de la directiva (7° párrafo de la parte considerativa), sin embargo, la llamada “función registral” no es otra cosa que la potestad atribuida a los registradores de calificar, inscribir y dar publicidad de actos y contratos en un registro de carácter jurídico, pero ello no significa que se pueda regular asuntos del derecho privado, vinculados a derechos fundamentales como la libertad de contratación y el derecho de propiedad, tales como la validez de actos jurídicos, la eficacia de las estipulaciones prohibitivas de enajenar o gravar. Por tanto, no es admisible que la SUNARP,

mediante una simple directiva, pretenda crear un acto jurídico privado y establecer sus efectos.

Es más, el primer párrafo del artículo 2009° del Código Civil establece que: “Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales”; es decir, los reglamentos especiales regulan a los registros públicos, pero no los actos jurídicos. En este caso concreto, la directiva establece la regulación de un acto privado cuya finalidad es prohibir la disposición y gravamen de bienes inmuebles, lo que es materia propia de las relaciones jurídicas entre particulares, es decir, se trata de cuestiones del derecho civil. Si bien la SUNARP tiene competencia para regular los requisitos para que un acto jurídico acceda al registro, empero, no puede decidir si un acto es válido o eficaz; en consecuencia, los reglamentos deben respetar la legislación sustantiva (Código Civil, por ejemplo), y solo les queda compilar los requisitos de inscripción que se deduce de las leyes, establecer las reglas de procedimiento, calificación y de funcionamiento técnico de la institución (catastro, por ejemplo).

Por ejemplo, el Código Civil regula la nulidad de las cláusulas prohibitivas de enajenación y gravamen; mientras las normas registrales no podrán señalar lo contrario, no solo por respeto a la jerarquía normativa, sino por cuestiones de competencia. En buena cuenta, una cosa son los asuntos sustantivos-civiles, y otra los asuntos formales-registrales, como podrá apreciarse aquí se tiene un problema que se pretende investigar.

Las causas que se advierten, definitivamente pasan por un exceso en las funciones de los funcionarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y una anuencia de otras entidades en no cuestionar el accionar que contraviene normas de mayor jerarquía. La SUNARP, puede regular exclusivamente la función registral (calificación e inscripción de actos), pero no tiene competencia alguna para entrometerse en los propios actos jurídicos, que es una cuestión del Derecho civil, y que obviamente está reservada a una ley, pues implica el ejercicio de la libertad de contratación, y de otros derechos fundamentales previstos en la Constitución, lo que no puede ser desarrollado a través de modestas directivas registrales.

Las consecuencias se generan en el tráfico comercial, toda vez que la actividad comercial de las propiedades inmuebles son sumamente dinámicas, siendo entonces la norma sumamente imprecisa, toda vez que no indica que es un derecho de los titulares registrales sino de los propietarios; o, en todo caso parte del presupuesto que siempre existe coincidencia entre el propietario y el titular registral; así como tampoco indica que lo que se limita es que se efectúen inscripciones de enajenaciones o gravámenes en la partida de un inmueble, sino que se limita la enajenación o gravamen de un inmueble registrado.

Entonces, como alternativa de solución se puede sostener que es posible que debe haber una figura jurídica que impida las transferencias cuando no son sus legítimos propietarios; sin embargo, no se debe regular el cierre temporal de la partida registral en que consta inscrito un inmueble a solicitud de su propietario con derecho inscrito, debe haber mecanismos legales, pero que no se cierre la partida, en tanto no se cancele tal cierre; siendo ello así, si se trataría de la publicidad de una manifestación de voluntad, aquella tendría que constar en escritura pública. Tampoco tiene sentido la cantidad de requisitos que se exige para cancelar la inmovilización voluntaria, pues hay un exceso de formalidad, pues esto trae consigo un alto costo para inmovilizar la partida, lo que puede desencadenar en un impedimento para obtener la seguridad jurídica buscada, por lo tanto, se debe flexibilizar su levantamiento o cancelación.

1.2. Formulación del Problema

1.2.1. Problema general

¿De qué manera la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, SUNARP contraviene al derecho constitucional de propiedad en la Oficina de Huacho entre los años 2015 y 2016?

1.2.2. Problemas específicos

- ✓ ¿De qué manera la DIRECTIVA N.º 08-2013- SUNARP- SN, “Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partidas de predios”, excede la competencia atribuida a la SUNARP?

- ✓ ¿De qué forma la inmovilización temporal impide las transferencias de propiedad contraviniendo el derecho del tráfico comercial de predios?

1.3. Objetivo de la Investigación

1.3.1. Objetivo General

Determinar si la Superintendencia Nacional De Los Registros Públicos, SUNARP contraviene al derecho constitucional de propiedad al atribuirse la inmovilización temporal de predios en la Oficina de Huacho entre los años 2015 y 2016.

1.3.2. Objetivos Específicos.

- ✓ Analizar como la **DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN**, "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partidas de predios" excede las competencias atribuidas por ley a la SUNARP, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- ✓ Determinar si la inmovilización temporal impide las transferencias de propiedad contraviniendo el derecho del tráfico comercial de predios.

1.4. Justificación de la Investigación

1.4.1. Justificación teórica. Mediante la presente investigación se pretende analizar si jurídicamente si la DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN, "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partidas de predios" de inmovilización temporal excede las competencias atribuidas por ley a la SUNARP, el tyrabajo pretende demostrar que una norma infra constitucional contraviene el derecho constitucional a la propiedad previsto en el artículo 2°, numeral 16 de la Constitución Política del Estado, por lo que ameritaría se deje sin efecto.

1.4.2. Justificación metodológica. Respecto a este extremo, la presente investigación aplicará métodos de investigación jurídica que permitirán llegar a conclusiones certeras y confiables sobre la inmovilización temporal de predios; la metodología a utilizar será válida para futuras investigaciones similares, constituyendo un aporte a las mismas.

1.4.3. Justificación práctica. La presente investigación permitirá conocer los alcances de la directiva que impide la movilización de predios en cuanto a su transferencia y que debe necesariamente constituirse mediante escritura pública y su levantamiento de la misma manera.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Gonzales Barrón, Gunther Hernán (2015) Derecho Registral y Notarial, pág. 1641:

Para este jurista nacional como principales causas del problema se señala los siguientes;

Primero, es que es sumamente imprecisa, toda vez que no indica que es un derecho de los titulares registrales sino de los propietarios; o, en todo caso parte del presupuesto que siempre existe coincidencia entre el propietario y el titular registral; así como tampoco indica que lo que se limita es que se efectúen inscripciones de enajenaciones o gravámenes en la partida de un inmueble, sino que se limita la enajenación o gravamen de un inmueble registrado.

El problema es que la imprecisión en la definición pareciera provenir o bien de una falta de conocimiento, por parte del legislador, de la naturaleza del Registro, que es declarativo, y del hecho que la transferencia de propiedad opera siempre fuera del registro; no requiriendo de su inscripción para su validez.

Segundo, si la inmovilización fuese una limitación voluntaria a la facultar de enajenar o afectar con gravámenes un inmueble inscrito, que se autoimpone su propietario, el Registro se limitaría a publicitar tal manifestación de voluntad, sin embargo lo que regula la norma es el cierre temporal de la partida registral en que consta inscrito un inmueble a solicitud de su propietario con derecho inscrito, a fin de que en dicha partida no pueda inscribirse enajenaciones o gravámenes voluntarios, en tanto no se cancele tal cierre.

Tercero; si se trataría de la publicidad de una manifestación de voluntad, aquella tendría que constar en escritura pública. Tampoco tendría sentido la cantidad de requisitos exigidos para cancelar la inmovilización voluntaria, que a nuestro criterio nos encontramos ante un exceso de formalidad.

El alto costo para inmovilizar la partida, puede desencadenar en un impedimento para obtener la seguridad jurídica buscada.

Uno de los requisitos para solicitar la inmovilización temporal de partidas de predios, de conformidad con el numeral 6.2.2. de la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, es la Escritura Pública, la cual debe contener el acto unilateral del propietario con derecho inscrito en el cual la persona manifiesta su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio de su propiedad. Sin embargo, este requisito es un obstáculo en gran medida para hacer uso de este mecanismo de protección, por cuanto los costos notariales para la realización de la escritura pública oscilan entre los 500 y 600 soles.

En ese sentido, buscaremos otras alternativas que le permita al usuario que desee inmovilizar su predio materializar y dar a conocer su voluntad, respecto a este acto.

Tenemos que según Francisco Vidal Ramírez en su libro “Acto Jurídico”, la voluntad constituye la esencia misma del acto jurídico, pero solo por su manifestación el sujeto la hace conocer. La conjunción de la voluntad y su manifestación es el resultado de un proceso que va de lo subjetivo a lo objetivo, de la voluntad que viene a ser, propiamente la voluntad jurídica.

El código civil en su artículo 141° regula la manera como puede manifestarse la voluntad: *“La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitablemente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia. No puede considerarse que existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario.”*; cómo podemos apreciar en este artículo solo se reconoce a la manifestación de voluntad expresa y manifestación de voluntad tácita.

La manifestación de voluntad es expresa cuando los medios empleados por el sujeto tienen por finalidad dar a conocer su voluntad interna directamente a quien debe conocerla. Tales medios pueden ser orales y escritos o documentales, así como mediante el uso de la mímica o de comportamiento o conductas que den a conocer la voluntad del sujeto al exteriorizarla de ese modo. La manifestación de voluntad formulada oralmente consiste en las palabras emitidas por el propio interesado y asimismo por persona distinta, en representación del él. También puede consistir en el uso de medios mecánicos o electrónicos que sirven de vehículo transmisor, lo que se requiere es que el destinatario reciba la voluntad que se manifiesta.

La manifestación de voluntad expresa por escrito o documental se da a través de lo que escribe de su puño y letra el propio interesado, o de lo que escribe otro por cuenta o encargo suyo, o de lo que escribe mediante el empleo de una máquina de escribir o de impresión, u otros medios mecánicos o electrónicos, así como también mediante grabaciones en cassettes o videos.

1) PROPUESTA N°01: Exigir que todos los Colegios de Notarios del Perú instalen una página web en la cual sus miembros ingresen la información diaria de las escrituras públicas extendidas en sus oficinas, con lo cual el registrador contará con un mecanismo sencillo y fiable respecto a la autenticidad de los instrumentos, por lo que cada notario deberá tener la capacidad tecnológica para alimentar los datos con celeridad y seguridad; y ni siquiera se necesita de equipos de última generación, pues los notarios ubicados en los sitios más alejados podrían enviar la información por fax a su Colegio, quien pasaría los datos a la web.

2) PROPUESTA N°02: La existencia de la Ley N°30313 de nombre “LEY DE OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN TRÁMITE Y CANCELACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL POR SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN Y MODIFICATORIA DE LOS ARTÍCULOS 2013 Y 2014 DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LOS ARTÍCULOS 4° Y 55° Y LA QUINTA Y SEXTA DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS Y FINALES DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049”; ésta norma señalada indica el procedimiento que las personas pueden ejercer su derecho de oposición a un título siempre la autoridad (notario,

cónsul, etc.) advierta la suplantación de identidad de los otorgantes o por ejemplo ante una falsificación de documentos.

Esta normativa y la alternativa de solución señalada párrafos anteriores, evidencia la falta de necesidad y formalidad de la norma materia de tesis.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. LA PROPIEDAD

2.2.1.1. DEFINICIÓN

La propiedad ha variado radicalmente con el tiempo, y en virtud de los cambios sociales, las nuevas situaciones, el reconocimiento universal de los derechos humanos y la conciencia del hombre. Hoy no se tiene la misma noción de propiedad que aquella imperante durante el estado liberal, y que aún permanece en los códigos civiles. Nuestro tribunal constitucional se ha encargado de recordarnos la concepción clásica: “de acuerdo con el ámbito civil, el derecho de propiedad confiere a su titular cuatro atributos respecto del bien, usar, disfrutar, disponer y reivindicar, cada uno de los cuales permite un ejercicio pleno de este derecho. Pero la definición de la propiedad ha evolucionado hacia una perspectiva social, y ello ha modificado su contenido. (González Barrón, Gunther, “Tratado de Derechos Reales”, Pág. 809-810.)

La propiedad nace de la posesión de las cosas, y el dominio se justifica como un título que el ordenamiento confiere para lograr la posesión, en tal contexto la posesión es la que alumbra la propiedad. (González Barrón, Gunther, “La usucapión-Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio”-2011, Pág.79-80).

La propiedad ha sido tradicionalmente un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo, es el derecho real por excelencia, la propiedad es erga omnes, se ejercita contra todos. El derecho de propiedad es absoluto, lo cual significa que confiere a su titular todas las facultades, es decir, las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho; el atributo de exclusividad

del derecho de propiedad quiere decir que, precisamente por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja lugar o espacio para otra titularidad; es un derecho perpetuo porque no se extingue por el solo no uso. (Priori Posada, Giovanni “Estudios sobre la Propiedad”, Pág.111)

Después de ilustrar las diferentes definiciones que optan los diferentes autores podemos determinar que la propiedad es el derecho civil patrimonial más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia, la propiedad implica tener un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar disponer y reivindicar; al respecto nuestro código civil hace una definición sobre ésta, prescribiendo lo siguiente: “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” (Art. 923 del Código Civil). Asimismo, usar implica servirse del bien, disfrutar es percibir los frutos de dicho bien, es decir, aprovecharlo económicamente.

2.2.1.2. CARACTERES

A. **ABSOLUTO.** - El derecho de propiedad es absoluto, lo cual significa que confiere a su titular todas las facultades las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho.

B. **EXCLUSIVIDAD.** -El atributo de exclusividad del derecho de propiedad quiere decir que, por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja lugar o espacio ante la presencia de otra titularidad. El derecho del propietario excluye así todo otro derecho incompatible con él.

C. **PERPETUO.** -Es un derecho perpetuo porque no se extingue por el solo no uso.

2.2.1.3. ATRIBUTOS

- Usar: es servirse del bien
- Disfrutar: percibir de los frutos del bien

- Disponer: es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien.
- Reivindicar: es recuperar, esto supone que el bien este en poder de un tercero.

2.2.1.4. MODOS DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD

La propiedad de los bienes se adquiere a través de distintas causas reconocidas y amparadas por el ordenamiento jurídico.

Los modos de adquisición se dividen en dos categorías fundamentales, y cuya distinción tiene una relevante importancia práctica. Así, tenemos por un lado los modos originarios y, por el otro, los modos derivados.

2.2.1.4.1. MODOS ORIGINARIOS

Son aquellos en donde el sujeto se convierte en titular por encontrarse en la hipótesis que la norma reconoce con causa del efecto adquisitivo, sin que el anterior propietario preste su voluntad favorable a la transferencia, o sin que se produzca un fenómeno legal de transmisión (dar y recibir). El caso más frecuente de modo originario, pero no único, lo constituye la usucapión o prescripción adquisitiva; pues en ella el nuevo titular adquiere por sí mismo, por el solo hecho de poseer durante un plazo y bajo ciertas condiciones; sin que el antiguo dueño preste su consentimiento o autorice la transmisión. Ante ello cabe comentar la usucapión es un modo originario de adquirir el derecho usucapido, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir, el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo con independencia de que antes lo fuese otra persona- porque ha venido comportándose como tal, y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma.

Otros modos originarios son la apropiación de cosas sin dueño, el hallazgo de cosas perdidas, el tesoro de cosas vetustas, la accesión, especificación y mezcla.

En las adquisiciones originarias no interesa dilucidar quién es el propietario primigenio, pues el dominio igual se pierde cualquiera que este fuese; de allí que por definición teórica la adquisición derivada cede o es vencida siempre por la adquisición originaria. Si en la primera, el derecho está supeditado a la titularidad del transmitente; en la segunda, no; por tanto, esta última es superior, porque opera en forma absoluta e irremediable. Por tanto, la usucapión es más poderosa que el registro.

2.2.1.4.2. MODOS DERIVADOS

Son aquellos en los cuales se produce un acto de transmisión del derecho, es decir, dos sujetos están causalmente vinculados de tal suerte que uno da y el otro recibe. En tal caso, la adquisición de la propiedad, por ejemplo, está sujeta y condicionada a que el transmitente sea titular del derecho; en caso contrario, nada transfiere y el otro nada recibe. El principio general que rige los modos derivados es el *nemo plus iuris*, esto es, nadie da más derecho del que tiene.

El contrato, a veces consumado con la tradición, y la sucesión hereditaria son los dos supuestos típicos de adquisiciones derivadas o derivativas, puesto que el transferente (o causante) debe contar con el derecho para que pueda transmitirlo eficazmente al adquirente (o heredero).

El principio base que informa los modos de adquisición a título derivado es la relación de dependencia entre el derecho del enajenante (sujeto que da o transmite) y el derecho del adquirente (sujeto que recibe o adquiere), lo que da lugar a las siguientes consecuencias.

Para verificarse una adquisición a título derivativo es necesario un título válido de adquisición, esto es, un acto o un hecho jurídico que justifique la adquisición de una determinada persona y, además, se requiere que el enajenante sea el titular del derecho.

A manera de conclusión podemos decir que en las adquisiciones originarias se trata de un mecanismo absoluto de obtención de la propiedad, ya que se produce por sí mismo, con el solo cumplimiento de los presupuestos que la configuran, de manera independiente y sin relación alguna con el titular anterior. Por el contrario, las adquisiciones derivadas están condicionadas a la existencia del derecho en la cabeza del transmitente, por lo que estamos en la presencia de mecanismo relativo y condicionado.

2.3. LA PROPIEDAD DESDE UNA ÓPTICA MODERNA

2.3.1 APROXIMACIÓN AL DESARROLLO DE LA PROPIEDAD

En un inicio existió la propiedad común como primera forma de superar la escasez de materias primas y recursos naturales, posteriormente estas relaciones colectivas debían ser reguladas por los mismos interesados, reconociéndose de esta forma la propiedad privada.

El ser humano desde épocas antiguas ha tenido un afán de adquirir, como una expresión de supervivencia y para el pleno desarrollo de su personalidad.

Para la existencia de una sociedad organizada surgió la necesidad de un estado, por cuanto la propiedad requiere ser protegida frente a los demás, significa que el estado gobierna, pero no posee y por tanto no puede apropiarse de las pertenencias de los ciudadanos y violar sus derechos personales.

(Maestro, 2013) Por otro lado, uno de los primeros acercamientos a la figura de la propiedad es atribuida al profesor alemán Murswiek, el cual distinguía entre lo propio y ajeno. Esta aproximación intuitiva quiere decir que cuando uno sale a la calle y ve diversos objetos, no lo presumirá suyo, sino que asumirá que es

propiedad de otro sujeto. En función de ello en principio no podrá usar, disfrutar o disponer de aquellos.

2.3.2. DEFINICIÓN

(Valdez, El derecho de propiedad en la constitucion, 2015) El derecho a la propiedad ha sido tradicionalmente un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. Lo primero significa que confiere al titular todas las facultades posibles, esto es, las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho. Lo segundo quiere decir que, precisamente por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja lugar o espacio para otro titular. El derecho del propietario excluye así todo otro derecho incompatible con él. Es un derecho perpetuo, finalmente, porque no se extingue por el solo no uso, lo cual hace que la prescripción extintiva no afecte a la propiedad y que la acción reivindicatoria sea imprescriptible.

La propiedad es aquel dominio o poder jurídico para modificar la situación jurídica del bien, pudiendo transferirlo, limitarlo con garantías reales o ejerciendo derechos personales de uso y goce que ejerce el titular sobre el bien, debiendo respetar la ley y el derecho de los demás.

En nuestro ordenamiento jurídico la propiedad, tiene el reconocimiento constitucional como derecho fundamental, en cuanto a nuestro Código Civil esta no la define, solo describe sus atribuciones.

2.3.3. CONCEPCIÓN MODERNA DE LA PROPIEDAD

(Barrón G. H., Derechos Reales, 2010) La propiedad moderna se constituye como un derecho de atribución sobre las cosas o los bienes que confieren a su titular un poder o haz de facultades para actuar en su beneficio, resultando especialmente protegido por el ordenamiento jurídico.

(Barrón G. H., Derechos Reales, 2010) Define a la propiedad moderna en forma subjetiva e individualista. Es **subjetiva** por cuanto la propiedad se considera un derecho, a diferencia de lo que ocurría en el derecho romano en que la propiedad se confundía con el objeto mismo: La propiedad era la cosa. Por otro lado, la

definición es **individualista** porque el derecho de propiedad se identifica con un individuo como sujeto titular, a diferencia de lo acontecido en otras épocas históricas, la propiedad ahora ya no corresponde a una familia, a un estamento social o a un grupo indeterminado. La concepción subjetivista de la propiedad exige la existencia de un universo absoluto (el Estado) a cuya voluntad se ligue el otorgamiento de la propiedad como derecho. El individualismo de la propiedad representa la crisis de las titularidades corporativas, lo cual es una manifestación concreta de la destrucción de los grupos intermedios entre el individuo y el estado. Todos los códigos del mundo occidental responden a esta concepción de la propiedad, incluyendo obviamente el nuestro (Art.923 C.C).

2.3.4. LA PROPIEDAD DESDE LA PERSPECTIVA DEL CÓDIGO CIVIL DE 1984

El artículo 923 del Código Civil prescribe lo siguiente:

"Artículo 923.- 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".

(Barrón G. H., Proyecto de ley de protección jurídica del derecho de propiedad y de la vivienda, 2014) Son estos atributos los intereses del propietario ya que se centralizan en realizar actividades de aprovechamiento y explotación material del bien, lo que Gunther considera que equivale a los clásicos atributos de uso y disfrute hoy presentes en esa definición civil de la propiedad.

(Valdez, Código Civil comentado por los cien mejores especialistas, 2003)

La propiedad tiene 4 atributos siguientes:

- 1.1. **USAR:** Es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con él de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella. Usa un reloj quien lo lleva puesto y verifica la hora cuando desea.
- 1.2. **DISFRUTAR:** Es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que provienen del bien sin intervención humana, frutos

industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato (Artículo 891° del Código Civil). Ejemplo de los primeros son las crías de ganado; ejemplo de los frutos industriales son las cosechas o los bienes que se obtienen de la actividad fabril; y ejemplo de los frutos civiles son los intereses del dinero o la merced conductiva de un arrendamiento.

- 1.3. **DISPONER:** Es prescindir del bien (mejor aún, del derecho), deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo”
- 1.4. **REIVINDICAR EL BIEN.** Reivindicar es recuperar. Esto supone que el bien esté en poder de un tercero y no del propietario. ¿A qué se debe esto? Muchas pueden ser las causas, desde un desalojo o usurpación, hasta una sucesión en la que se dejó de lado al heredero legítimo y entró en posesión un tercero que enajenó a un extraño, el cual ahora posee. En cualquier caso, el propietario está facultado, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente. Por esto se dice que la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario (poseedor ilegítimo, habría que precisar)".

2.3.5. LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN

De igual forma nuestra constitución reconoce el derecho a la propiedad en sus artículos 2 y 70 que a continuación se desarrolla:

"Artículo 2°.- Toda persona tiene derecho: 16. A la **propiedad** y a la herencia.

(Barrón G. H., Derechos Reales, 2010) Esto debe entenderse como uno de los instrumentos que posibilitan la libertad de actuación del individuo en la vida económica; en este caso específico, se trata de garantizarle al propietario una amplia libertad para acceder a la propiedad; pero una vez alcanzado ese objetivo se garantiza la libertad en el ejercicio de su derecho. De esta manera queda proscrita toda interferencia estatal cuyo fin sea despojar al individuo. El derecho a la propiedad, en su versión clásica y vigente todavía hoy, es un ámbito de libertad del ciudadano frente al estado.

"Artículo 70°. - **El derecho de propiedad es inviolable.** El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

(Barrón G. H., Derechos Reales, 2010) Es claro que la constitución no define el derecho de propiedad, pero si menciona que es inviolable, lo cual es una clara muestra de la garantía que el estado ofrece al ciudadano; por lo que estamos claramente en presencia de un "derecho-libertad".

(Barrón G. H., Derechos Reales, 2010) La propiedad es una prolongación de la libertad del individuo, pero en esta ocasión referido a los bienes. Como consecuencia de la desaparición de los estamentos feudales y de los diversos privilegios en la atribución de los bienes, la propiedad moderna se alza como consecuencia de la desaparición del antiguo régimen, y la libertad del hombre se enlaza con la libertad de dominación sobre los bienes (propiedad = síntesis de todos los poderes, de toda libertad sobre el bien), además ese nuevo ordenamiento de la propiedad es igual para todos. Allí se condensa una propiedad "libre e igual".

2.3.6. LA PROPIEDAD EN LA JURISPRUDENCIA

La jurisprudencia peruana también se ha pronunciado sobre los alcances del derecho a la propiedad en los siguientes expedientes:

"Establecido en los incisos 8) y 16) del artículo 2° de nuestra Constitución, es concebido como el **poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.** Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darles destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno"(Exp. N° 00008-2003-AI/T.C.)

"La propiedad, como derecho fundamental, se encuentra prevista en el artículo 2°, incisos 8 y 16 de la Constitución. Dicho derecho, desde una perspectiva

ius privatista, se concibe como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, el propietario puede servirse directamente del bien, percibir sus frutos y productos, y darles destino o condición conveniente a sus intereses patrimoniales. Sin embargo, así entendido el derecho fundamental a la propiedad, parece atribuir a su titular un poder absoluto, lo cual no se condice con los postulados esenciales de los derechos fundamentales que reconoce un Estado social y democrático de Derecho como el nuestro. Por ello, el derecho a la propiedad debe ser interpretado no sólo a partir del artículo 2º, incisos 8 y 16, sino también a la luz del artículo 70º de la Constitución, el cual establece que éste se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley" (Exp. N° 00030-2004-PI/T.C.)

“El derecho de propiedad privada, reconocido por el artículo 2, inciso 16 de la Constitución, constituye un derecho fundamental cuyo ámbito de protección o contenido garantiza las facultades de uso, usufructo y la libre disposición del bien. Pero, la comprensión constitucional de la propiedad es más amplia y, prima facie, comprende además la garantía de indemnidad o conservación de la integridad del patrimonio de la persona. La **“inviolabilidad” de la propiedad** a la que se refiere el artículo 70 de la Constitución debe interpretarse no solo como prohibición de intervenciones en el libre ejercicio o goce de los mencionados atributos clásicos del derecho de propiedad, sino también como garantía de indemnidad. Así las cosas, el derecho de propiedad garantiza la conservación de la integridad del patrimonio de la persona y, por consiguiente, prohíbe la indebida detracción del mismo” (Exp. N° 00043-2007-AA/T.C.)

“El derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser. a) **Un derecho pleno**, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, b) **Un derecho irrevocable**, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política. Entonces cabe enfatizar que las restricciones admisibles para el goce y ejercicio del derecho de propiedad deben: a) estar establecidas por ley; b) ser necesarias; c) ser

proporcionales, y d) hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. **En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución.** (EXP. N.º 05614-2007-PA/TC)

“Para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo” (Exp. N° 0016-2002-AI/TC).

2.3.7. PROPIEDAD PREDIAL

Los predios son un tipo de bienes inmuebles, según el Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, en su artículo 8° señala que se consideran predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

Los predios como bienes inmuebles según el artículo 954° del código civil se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.

La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

Este derecho de la propiedad predial debe ser ejercido en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

2.4. ETIMOLOGÍA

De acuerdo con la concepción tradicional, la palabra posesión proviene de “**pissidere**”, y esta del prefijo “por” (hacia, contra, sobre), y del verbo “sedere”(sentarse, estar sentado), asimilando la última letra del prefijo y la primera del verbo, pero también, modernamente la posesión, se hace derivar de la palabra “posse”(poder), demostrando el señorío sobre los bienes. A su vez, “posse” vendría de “potis” (señor, amo, jefe).

La evolución paulatina, pero segura, de la posesión, esta ha alcanzado su propia individualidad o fisonomía típica entre los derechos reales, sobre todo frente a la propiedad, de la cual la posesión fue primigeniamente su fundamento (ya se ha dicho que la posesión es el fundamento, el nacimiento y el contenido del derecho de propiedad).

En la concepción generalizada de la posesión, esta es entendida como un poder o señorío de hecho sobre un bien. Pero la constante afirmación de que la posesión no es un derecho, ha dado paso a comprender que es de carácter factico y que solo otorga una permanencia y protección temporal o provisional al poseedor, de tal manera que no es extraño el menoscabo a tan importante institución ius real, por cuya razón es menester saber con precisión.

La situación en la que se encuentra el poseedor es que si representa un derecho o un hecho, pero cabe afirmar que no hay derecho que no esté fundado en un hecho.

2.4.1. NATURALEZA JURÍDICA

La naturaleza jurídica de la posesión tiene dos teorías, entre las cuales las más relevantes y conocidas son las sustentadas por los juristas alemanes, **SAVIGNY** (La subjetivista) y **IHERING** (La objetivista), que han aportado e influido con mayor y menor injerencia en la elaboración de la teoría general de la posesión y su positividad, en los diferentes ordenamientos jurídicos sobre la materia, como el nuestro. (González Linares, Nerio, El Derecho Civil Patrimonial, 2007, pág.144)

2.5. SISTEMA REGISTRAL PERUANO

2.5.1. ALERTA REGISTRAL

Una de las seguridades que la SUNARP ha pretendido implementar es la alerta registral al respecto la directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, refiere que: La seguridad jurídica que otorga los registros públicos en la actualidad se ve amenazada (...) En consecuencia mediante la Resolución N° 170-2013-SUNARP/SN, se implementó Alerta Registral, que es un servicio gratuito que permite advertir al correo electrónico del titular registral la presentación de títulos respecto de su partida. También, se expidió la directiva N° 001-2012-SUNARP-SN, que regula el bloqueo por presunta falsificación de documentos protocolares, mediante la cual se creó una anotación preventiva para poner en conocimiento que un asiento registral se ha extendido sobre la base de un título que contiene presuntamente documentos falsificados, bloqueándose la partida que contiene dicha inscripción a fin de que no se inscriba ningún acto posterior, luego se emitió la Directiva N° 003-2012-sunarp-sn que regula la anotación por presunta falsificación de instrumentos extra protocolares y de constancia de acreditación de quorum, construyendo una herramienta para poner en conocimiento que un título que contiene presuntamente documentos falsificados ha sido incorporado en los Registros Públicos de personas jurídicas a cargo de SUNARP.

2.5.2. INMOBILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDAS

El 26 de noviembre del 2013, la SUNARP publicó en el diario oficial “El Peruano” la Resolución del superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 314-2013-SUNARP/SN, la misma que aprueba la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, la cual regula el procedimiento para la INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDA DE PREDIOS. A fin de proteger los derechos de los titulares registrales y teniendo en cuenta que la SUNARP tiene como misión otorgar seguridad jurídica, entendiéndose esta como la protección del titular con derecho inscrito en el Registro para que no se vea perjudicado y despojado irregularmente de su propiedad, se pone a disposición de la ciudadanía un mecanismo legal que permita el cierre temporal y voluntario de las partidas correspondientes al Registro de Predios. Este mecanismo implica extender un asiento que inmovilizará

temporalmente las partidas de los predios inscritos en los Registros Públicos que administra la SUNARP, a petición del titular inscrito, a fin que no pueda inscribirse en cierto periodo ningún acto registral de acto de disposición, carga o gravamen sin su consentimiento y previa comprobación de su autenticidad, evitando así que los Registros Públicos a cargo de la SUNARP acojan indebidamente un título falsificado.

2.6. LA SEGURIDAD JURÍDICA

2.6.1. DEFINICIÓN

(Correa, 2006) Expresa que la seguridad jurídica consiste, en esencia, en que el Derecho será cumplido y, por consiguiente, que las conductas de las personas, pero principalmente del Estado, sus órganos y organismos, serán predecibles. Lo esencial de la seguridad jurídica es poder predecir la conducta de las personas y del poder a partir de lo que manda el Derecho. Puede ser que las personas discrepen con esas conductas, pero cuando tienen seguridad jurídica saben cuáles son las que predetermina el Derecho. Esto permite organizar la propia vida y sus situaciones de manera jurídicamente correcta.

Esta expresión de “seguridad jurídica”, no es un principio que el ordenamiento constitucional lo haya reconocido expresamente, pero es un fin que se pretende alcanzar a través de principios, reglas y normas que garanticen las relaciones entre las personas que se celebran diariamente múltiples contratos. Las instituciones creadas por el estado para brindar esta seguridad jurídica son entonces las notarías y los Registros Públicos, son ellos garantes de la fe pública.

En la etapa notarial la seguridad jurídica la brinda el notario, a través de la correcta verificación de las partes que intervienen en las transferencias de bienes inmuebles por medio biométricos que ofrece RENIEC (Registro Nacional de Identificación y Estado Civil).

(Barrón G. H., 2015) Según el autor “Se supone que el notario debe hacer un buen estudio de títulos para verificar si el predio tiene afectaciones, quién es el propietario o algún problema para que en base a eso actúe el comprador”.

En el caso registral, el Registro de la Propiedad Inmueble tiene por objeto dar estabilidad y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. Es

decir, dar a conocer la verdadera situación jurídica de un inmueble, tanto respecto del derecho de propiedad, como respecto de las cargas o derechos reales que pueda tener el inmueble, con la finalidad de impedir fraudes en las enajenaciones. Esto dicho de paso es lo que Registros Públicos busca brindar una seguridad jurídica, pero que en nuestra realidad práctica esto no es del todo cierto, ya que verdaderos propietarios son despojados de sus bienes inmuebles con tanta facilidad.

En nuestra actualidad pese a los mecanismos brindados por el estado a través de sus entes, existen aún brechas que no se pueden superar, la existencia de las garantías del sistema notarial y registral, suelen ser a veces la base para legitimar derechos de personas u organizaciones delictivas, que advierten alguna deficiencia para usurpar la propiedad ajena, es decir vulneran el derecho de propiedad.

2.6.2. LA SEGURIDAD JURÍDICA Y EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERÚ

El Tribunal Constitucional ha buscado y expuesto la relación existente entre la Seguridad Jurídica y el Derecho de Propiedad, llegando a determinar que “...*“Para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo” (Exp. N° 0016-2002-AI/TC, 5° fundamento jurídico).*

El Tribunal Constitucional ha determinado que “...la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo desde luego a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución...” (EXP. N.º 0016-2002-AI/TC, 4º fundamento jurídico)

De lo antes mencionado nos queda claro que la Seguridad Jurídica no ha sido normada, ella está inmersa en el ordenamiento, su presencia es indispensable, es el mayor de los intangibles del ordenamiento jurídico. La Seguridad Jurídica se encuentra desde la Constitución hasta la última de las normas según su jerarquía, pero en el presente trabajo de investigación son dos entes específicos que el estado ha brindado para exteriorizar esa llamada seguridad jurídica implícita en la constitución, la notaria y Registros Públicos. De allí que la institución del Registro no tiene base constitucional, pero se incorpora dentro del principio implícito de seguridad jurídica.

2.6.2.1. CLASIFICACIÓN

a) SEGURIDAD ESTÁTICA

(García, 1995) Según el autor la seguridad estática exige que ninguna modificación ni perjuicio patrimonial de un derecho subjetivo se concrete sin el consentimiento del titular, por lo cual, si éste es un propietario legítimo, solo cabe que sea despojado de su derecho por acto voluntario; cualquier otra cosa es un despojo. En realidad, este es un interés a la seguridad de conservar las situaciones jurídicas preexistentes, como es el derecho a la propiedad.

b) SEGURIDAD DINÁMICA

(García, 1995) Según el autor, la seguridad dinámica exige que ningún beneficio adquirido en el patrimonio de un sujeto deba frustrarse por hechos o situaciones ajenas que no haya podido conocer, de tal suerte que un tercero de buena fe mantiene la adquisición de un derecho, aunque el transmitente no sea el propietario, si es que desconocía razonablemente las circunstancias que denotaban la ausencia de titularidad del transmitente.

Esto es el interés a la seguridad de la circulación jurídica de los bienes y derechos, es decir circulación de la propiedad.

(Barrón G. H., La constitucion rechaza el derecho registral extremista, 2013) El autor, nos refiere que estamos hablando de una pugna entre dos posiciones antagónicas: el interés del propietario por conservar su derecho, y el interés del adquirente por asegurar la eficacia de su adquisición, aun en contra de la voluntad del propietario. En tal caso, se dice, la posición prevaleciente es la del tercer adquirente.

Lo dicho por el autor antes mencionado se ve reflejado en la promulgación de la Ley 30313 del 26 de Marzo del 2015 “Ley de oposición al procedimiento registral en trámite y

cancelación del asiento registral por suplantación de Identidad o falsificación de documentación y modificatoria de artículos 2013 y 2014 del Código Civil, que en su artículo 5 nos dice lo siguiente: *“La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas (por suplantación de Identidad o falsificación de documentación), no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del código civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación”*.

Entonces la ley en su busca de lograr la paralización de los fraudes inmobiliarios en sus modalidades de falsificación de documentos o suplantación de identidad, no resulta ser efectivo, menos aun cuando la ley otorga mayor garantía y seguridad jurídica solo al tercero de buena fe registral y no al propietario, de esta forma se está permitiendo por el contrario que terceros amparándose en el principio de la buena fe registral (actúan de mala fe) despojen de sus bienes inmuebles a los verdaderos propietarios, pese a que nuestra norma constitucional protege el derecho a la propiedad, entiéndase que con la protección al propietario también se estará protegiendo al tercero de buena fe que al final será propietario, pero no al contrario desprotegiendo al propietario frente al tercero.

2.7. PROYECTO DE LEY: “LEY DE PROTECCIÓN JURÍDICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DE VIVIENDA.

(Barrón G. H., Proyecto de ley de protección jurídica del derecho de propiedad y de la vivienda, 2014) En este proyecto el jurista nos explica el problema social de las falsificaciones de documentos que se ha incrementado en el Perú por el ingreso de organizaciones criminales en esta ilícita actividad cuya finalidad es apropiarse de bienes inmuebles, que la tendencia a la alza de las falsificaciones se explica por la concurrencia de diversos factores: i) débil control del registrador respecto a la autenticidad de los instrumentos públicos, notarios o no, que pretenden la inscripción; ii) Falta de mecanismos de seguridad por parte de la institución registral que se encuentran debidamente organizadas y sistematizadas; iii) Reacción extemporánea de la institución registral que no impide la falsificación, por lo que se limita, en algunos casos a permitir la anotación registral del fraude ya producido; iv) Incentivos económicos derivados de la posibilidad de grandes ganancias por efecto del boom inmobiliario; v) Desmesurada aplicación del art.2014 del Código Civil, lo que hace suponer a muchos que una falsificación genera derechos, como a la propia entidad oficial del Estado (SUNARP), que aprueba

reglamentos consagrados en el Código Civil, ampliando los alcances de la fe pública registral en forma excesiva hasta avalar la idea (errónea) que el registro protege a los terceros que se sustentan en títulos falsificados, lo que conlleva un incentivo perverso a los falsarios que finalmente utilizan el sistema para lograr un beneficio ilícito mediante el apoyo de reglamentos que no fundan en la ley, ni en las jurisprudencias de los recientes plenos nacionales, ni en la doctrina del tribunal constitucional; vi) Porcentaje elevado de impunidad en sede penal o de condenas con penas reducidas, muchas veces simbólicas sin prisión efectiva, entre otras.

2.8. LEY 30313

En esta incansable búsqueda de protección contra los fraudes inmobiliarios, se dicta la ley 30313 el 26 de marzo del 2015, cuyo título es: “Ley de oposición al procedimiento registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de Identidad o falsificación de documentación y modificatoria de artículos 2013 y 2014 del Código Civil...”. Considerada como una nueva norma contra fraude inmobiliario y herramienta que se incorpora por fin al derecho peruano para contrarrestar las mafias inmobiliarias y combatir mejor la corrupción.

Sin embargo el trámite de cancelación regulado por esta Ley 30313, no resulta en la realidad eficaz ya que la figura del fraude inmobiliario se encuentra reforzada con la protección que ofrece el artículo 2014 del Código Civil, es decir cuando nos indica en su artículo 5° que: *“La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas (por suplantación de Identidad o falsificación de documentación), no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del código civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación”*. De donde se desprende que de alguna manera se está prefiriendo al tercero de buena fe registral frente al propietario.

2.9. FRAUDE INMOBILIARIO

2.9.1. DEFINICIÓN

(Diego Docavo Pedraza, Cristina Gadea Garcia, Juan Garcia Rodriguez, 2012) El fraude en término general viene del latín “fraus, fraudis”; acción contraria a la verdad y a la rectitud que perjudica a la persona contra quien se comete. Acto tendiente a eludir una disposición legal en perjuicio del Estado o de terceros.

El fraude inmobiliario consiste en suplantar la identidad del propietario o falsificar la documentación del propietario y así se le despoja el bien a su verdadero propietario.

Un claro ejemplo del fraude registral inmobiliario es cuando se inscribe con ciertos documentos una transferencia de un bien inmueble, pero que el propietario nunca ha suscrito ni ha tenido la voluntad ni el consentimiento de traspasar dicho bien a terceros.

Dicho transferencia ilegal se realiza muchas veces con la conspiración de notarios o son ellos mismos los que son engañados por sujetos inescrupulosos especializados en este tipo de actos ilegales, a pesar de que Registros Públicos dispone de mecanismos de seguridad no logra evitar esta figura conocida como el fraude inmobiliario.

Por tanto el estado es el encargado de brindar seguridad jurídica en las adquisiciones de los bienes inmuebles a través de sus instituciones, como lo son las Notarías, Registros Públicos, frente a estas garantías institucionales dadas debería ser muy difícil o poco probable que existan los fraudes inmobiliarios.

2.9.2. PREVENCIÓN DEL FRAUDE INMOBILIARIO SEGÚN SUNARP (SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS)

(SUNARP S. N., 2017) Manifiesta que cada vez son más personas las que se encuentran expuestas a los fraudes inmobiliarios sea como comprador o vendedor de un inmueble no hay distinción, nos hace recordar que debemos inscribir nuestra propiedad inmueble y que ganaremos con ello garantías reconocidas por ley, también que todos conocerán el derecho de propiedad que ha sido inscrita en SUNARP y de esta forma el propietario vivirá más tranquilo y seguro.

Pero a pesar de que el inmueble se encuentra inscrito y tenga un propietario conocido registralmente por los demás, según SUNARP no faltan las mafias organizadas que operan a través de falsificaciones, suplantaciones o aprovechando los vacíos legales para hacerse de propiedades ajenas.

Ante esos hechos la SUNARP ha implementado una serie de mecanismos cuya finalidad es impedir la consumación del delito y el despojo a los ciudadanos de sus derechos debidamente inscritos. ¿Cuáles son?, ¿Cómo se puede acceder a ellos?

Corresponde analizar, si en efecto la inmovilización temporal contraviene un derecho constitucional como es la propiedad y dentro de ella, los atributos que corresponde a los propietarios, puesto que la investigación está referida a dicho tópico, y en efecto, no hay duda de que la inmovilización es un atributo que se ha adjudicado la SUNARP, pese a ser una entidad que se deriva del Ministerio de Justicia, lo cual definitivamente es inaceptable.

2.10. SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

2.10.1. CREACIÓN DE SUNARP

(Caballero, 2003) Podemos hablar de la existencia de SUNARP a partir de la creación del Registro de Propiedad Inmueble por la ley de fecha 02 de enero de 1888. Subsiguientemente con la promulgación del Código Civil de 1936 se incluyó en el Libro IV lo referido a la regulación de los Registros Públicos y la clasificación de los mismos. Luego en la década de 1980, se crea la Oficina Nacional de los Registros Públicos, por ley 23095 de fecha 18 de junio de 1980 y se promulga el Código Civil de 1984, donde en su Libro IX se recoge los diferentes tipos de registros, que perduran hasta la actualidad, así como los principios aplicables en esta materia.

(SUNARP, 2017) Por Decreto Ley 25993, de fecha 21 de diciembre de 1992, se crea la Dirección Nacional de Registros Públicos y Civiles en sustitución de la Oficina Nacional de los Registros Públicos. Finalmente, por Ley 26636 publicada el 14 de octubre de 1994, es que se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos) que tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema.

2.11. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO

En el sistema registral peruano podemos distinguir los siguientes principios aplicables al Registro de Predios:

2.11.1. PUBLICIDAD

2.11.1.1. PUBLICIDAD MATERIAL

(SUNARP, Compendio de reglamentos de caracter registral, 2013) El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

2.11.1.2. PUBLICIDAD FORMAL

(SUNARP, Compendio de reglamentos de caracter registral, 2013) El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.

2.11.1.3. ROGACIÓN Y TITULACIÓN AUTÉNTICA

(SUNARP, Compendio de reglamentos de caracter registral, 2013) Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa. Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de

contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.

2.11.2. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

(SUNARP, Compendio de reglamentos de caracter registral, 2013) Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

2.11.3. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

(SUNARP, Compendio de reglamentos de caracter registral, 2013) Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2.11.4. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

(SUNARP, Compendio de reglamentos de caracter registral, 2013) Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

2.11.5. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

En la Ley N° 30313 del 26 marzo del 2015, se indica que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

2.11.6. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

En la Ley N° 30313 del 26 marzo del 2015, se indica que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

2.11.7. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE

(SUNARP, Compendio de reglamentos de caracter registral, 2013) Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

2.11.8. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

(SUNARP, Compendio de reglamentos de caracter registral, 2013) No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igualo anterior fecha.

2.12. EL PROCEDIMIENTO PARA LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

El procedimiento registral es aquella consecución de actos que realizan las personas para la inscripción de un título, dentro de estos actos jurídicos el presente trabajo está orientado a las propiedades que se inscriben a través de las compraventas, entonces debemos describir cómo se logra inscribir este tipo de contratos, si bien es cierto nuestro código civil en sus artículo 143° establece la libertad de forma de los contratos, ella misma señala que la ley puede preestablecer algunas formas, en esa misma línea de ideas conforme se desprende del artículo 2010° del mismo cuerpo normativo en el caso de los contrato de compra venta ella debe constar en instrumento público, por lo que se requiere de un abogado quien deberá redactar el acuerdo, conocido como minuta, este documento privado será entregado al notario para que lo eleve a escritura pública y constituya título inscribible que será objeto de clasificación e inscripción en registros públicos.

De lo antes expuesto, se desprende que cuando se dice que el estado brinda seguridad jurídica esta lo hace a través de dos entidades y en dos etapas respectivamente, por un lado, está la etapa notarial; es decir antes de su presentación a Registros Públicos y la otra etapa

registral que analiza los requisitos necesarios para que un contrato sea válido y pueda ser inscrito en los Registros Públicos.

2.12.1. ETAPA NOTARIAL

En esta etapa se da la formalización del documento privado; es decir es elevado a escritura pública por el notario.

Entonces en esta etapa conforme el decreto legislativo 1049 - Ley del Notariado, Artículo 16° el notario está obligado a requerir a los intervinientes la presentación del documento nacional de identidad D.N.I. y los documentos legalmente establecidos para la identificación de extranjeros, así como los documentos exigibles para la extensión o autorización de instrumentos públicos notariales protocolares y extraprotocolares.

Por otro lado el notario tiene como función importante según el artículo 5 del Decreto Legislativo 010-2010-JUS, La función fedante y formalizadora de instrumentos protocolares y extra protocolares que realiza el notario implica la labor de orientación imparcial a los usuarios a que se refieren los artículos 27 y 99 del Decreto Legislativo, de calificación de la legalidad, del otorgamiento del acto o contrato que se solicita; correspondiéndole, la facultad de solicitar la presentación de requisitos, instrumentos previos o comprobantes que acrediten el cumplimiento de obligaciones tributarias, que sean necesarios para la formalización del acto o contrato. En ningún caso, en su condición de notario está facultado a emitir resoluciones. La función cautelar y preventiva que cumple el notario implica que en la facción de los instrumentos públicos notariales cumpla con las regulaciones que rigen para cada uno de los casos"

De allí que la función que realiza el notario se convierte en el primer filtro de la prevención de estafas inmobiliarias y garantía de la seguridad jurídica que brinda el estado.

2.12.2. ETAPA REGISTRAL

Según el Reglamento General de los Registros Públicos (Aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, publicada el 19 de mayo de 2012), el procedimiento registral se inicia con la presentación del título (instrumento público) en el diario de la SUNARP por parte del adquirente del derecho o del directamente beneficiado por la inscripción, salvo que éste haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. A todo

título se le adjuntará necesariamente una solicitud de inscripción de título debidamente completada que será archivada por el funcionario de SUNARP y una copia para el solicitante que servirá como constancia de cargo de los documentos presentados, ya que ante un supuesto desistimiento de la rogatoria o alguna tacha que acarree la devolución de la documentación, la SUNARP tendrá la obligación de devolver íntegramente los documentos presentados. No debemos dejar de mencionar que conjuntamente con la presentación se deberá abonar el derecho registral consistente en derechos de calificación y de inscripción, en el caso de una compra venta de inmueble el derecho de calificación es de s/33.00 (treinta y tres soles) y el derecho de inscripción dependerá del monto de la transferencia.

Así, podemos señalar que las principales actuaciones que deberá realizar el registrador son verificar:

- Si es un acto inscribible y los requisitos de validez del acto.
- Las formalidades propias del título íntimamente vinculado a la actuación del notario (partes contratantes, fechas de la minuta, fecha de la escritura pública, firmas, poderes de representación), conforme al artículo 52 del Decreto Legislativo N° 1049.- "La redacción de la escritura pública comprende tres partes: a) Introducción. b) Cuerpo; y c) Conclusión".
- La competencia del funcionario administrativo o notario que certifica o autoriza el título inscribible.
- El antecedente registral donde se encuentra inscrito el inmueble materia de la compraventa.
- Si el precio de venta ha sido cancelado en su totalidad o parcialmente. En ambos casos se deberá determinar la forma de pago utilizada, pero en el caso que haya sido pagado parcialmente deberá indicarse el plazo y forma de pago que se utilizará para cancelar totalmente el bien.
- El pago de los tributos, impuesto predial y alcabala, así entendemos por impuesto predial como aquel tributo que se aplica al valor de los predios urbanos y rústicos. Se consideran predios a los terrenos, las edificaciones (casas, edificios, etc.) e instalaciones fijas y permanentes (piscina, losa, etc.) que constituyen partes integrantes del mismo, que no puedan ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación. Mientras que el impuesto de alcabala grava las transferencias de inmuebles urbanos y rústicos, a título oneroso o gratuito,

cualquiera sea su forma o modalidad, incluyendo las ventas con reserva de dominio.

2.13. DEFINICIONES CONCEPTUALES

BUENA FE. - Es un principio general del Derecho, consistente en el estado mental de honradez, de convicción en cuanto a la verdad o exactitud de un asunto, hecho u opinión, título de propiedad, o la rectitud de una conducta.

CONTENCIOSO. - Dicho de un asunto, proceso o recurso: Sometido a conocimiento y decisión de los tribunales en forma de litigio entre partes, en contraposición a los de jurisdicción voluntaria y a los que estén pendientes de un procedimiento administrativo.

FE PÚBLICA. - La fe pública es cuando una afirmación contenida o no en un instrumento se tiene como verdad frente a todas las personas.

INMOVILIZACION. – paralización de determinada máquina o instrumento, en caso de registros públicos la afectación de una partida para que se evite movimientos en dicha partida electrónica.

OPONER. - Poner algo contra otra cosa para entorpecer o impedir su efecto.

PRECLUSIÓN. - Carácter del proceso, según el cual el juicio se divide en etapas, cada una de las cuales clausura la anterior sin posibilidad de replantear lo ya decidido en ella.

PROPIETARIO. - Que tiene la propiedad de una cosa, especialmente de un bien inmueble.

REGULARIZAR. - Hacer que un proceso sea regular, ajustado a la regla.

2.14. FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS

2.14.1. Hipótesis General

Si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, SUNARP se atribuye la inmovilización temporal de predios, entonces se contraviene al derecho constitucional de propiedad en la Oficina de Huacho entre los años 2015 y 2016.

2.14.2. Hipótesis Específicos

- ✓ La DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN, "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partidas de predios" de inmovilización temporal excede las competencias atribuidas por ley a la SUNARP, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, al inmovilizar las transferencias.

- ✓ La inmovilización temporal impide las transferencias de dominio contraviniendo el derecho del tráfico comercial de predios que constituye el espíritu del derecho de propiedad inmueble.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1. Diseño Metodológico

En el presente trabajo el diseño metodológico es no experimental, porque se realiza sin manipular las variables.

Es una investigación de corte trasversal porque los datos se recolectaron en un único momento, su propósito es describir la variable y las dimensiones de cada una de ellas respecto a la inmovilización de transferencia.

3.1.1. Tipo

La investigación es aplicada de nivel descriptivo correlacional, considerando que se describirá a la variable y sus dimensiones.

3.1.2. Enfoque

El enfoque de la investigación es cualitativo y cuantitativo (mixto).

3.2. Población y Muestra

3.2.1. Población

La población materia de estudio se circunscribe a las unidades de observación siguientes:

✓ **Personas**

La aplicación de los métodos y técnicas de investigación señalados nos permitieron recopilar la información necesaria para los efectos de contrastar la

hipótesis planteada. Es por ello que la población a estudiar está conformada por notarios, asistentes notariales, abogados y usuarios.

✓ **Documentos**

Se analiza 3 títulos que se inscribieron en el año 2016.

3.2.2. Muestra

La muestra está conformada por 45 personas, 3 títulos y el porcentaje estadístico necesario que permita establecer una visión de la problemática planteada. Así el tamaño de la muestra será calculada teniendo en cuenta la siguiente fórmula estadística:

$$n = \frac{N * Z_{\alpha}^2 * p * q}{d^2 * (N - 1) + Z_{\alpha}^2 * p * q}$$

N= Total de la Población

Z = 1.96 al cuadrado (si la seguridad es al 95%) “confiabilidad”

P = Proporción esperada (en este caso 10 % = 0.10)

q = 1-p (En este caso 1-0.10 = 0.90)

d = Precisión, en este caso usaremos 10 %

3.3. Operacionalización de variables e indicadores

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS
(X) INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PREDIOS	X.1. NORMA INFRACONSTITUCIONAL	X.1.1. NOCIONES GENERALES	PREGUNTA
		X.1.2. REQUISITOS	PREGUNTA
		X.1.3. FINALIDAD	PREGUNTA
	X.2. PROCEDIMIENTO NOTARIAL	X.2.1. SOLICITUD	PREGUNTA
		X.2.2. REQUISITOS	PREGUNTA
		X.2.3. OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO	PREGUNTA
	X.3. ACTO CONSTITUTIVO	X.3.1. ESCRITURA PUBLICA	PREGUNTA
		X.3.2.2. ESCRITURIZACION PARA LEVANTAR IMPEDIMENTO	PREGUNTA
		X.3.2.3. VÍA PUBLICACIONES.	PREGUNTA
(Y) DERECHO CONSTITUCIONAL DE PROPIEDAD	Y.1. TITULAR REGISTRAL	Y.1.1. MODO DE ADQUISICIÓN.	PREGUNTA
	Y.2. IMPEDIMENTO LEGAL DE TRANSFERENCIAS	Y.2.1. NEGOCIO JURÍDICO	PREGUNTA
		Y.2.2. LIMITACIÓN A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	PREGUNTA
		Y.2.3. ADQUISICIÓN CON FINES DE TRANSFERENCIA LEGAL	PREGUNTA

3.4. Técnica de Recolección de Datos

Las técnicas e instrumentos utilizados en el presente trabajo de investigación se muestran a continuación:

3.4.1. Técnicas a emplear

- Observación no experimental, recopilación de datos y hechos presentes.
- Análisis documental
- Encuestas

3.4.2. Descripción de la Instrumentos:

- a) **Encuestas:** Este instrumento cuenta con un cuestionario de preguntas obtenida de la problemática, e indicadores identificados.

- b) **Análisis documental:** Análisis doctrinario de las diversas referencias bibliográficas, así como de la jurisprudencia existente.
- c) **Uso de Internet:** Al que recurriremos con la finalidad de obtener datos e información teórico-científica recientes con relación a la problemática descrita en esta investigación.

3.5. Técnicas para el Procesamiento de la Información

El procesamiento de datos se realizará teniendo en cuenta:

Método del tanteo; el que se utiliza principalmente para muestras sencillas y poco complejas; en esta investigación se toma en cuenta un reducido número de personas, procediendo al balance de datos sin contratiempos.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1. Presentación de cuadros, gráficos e interpretaciones.

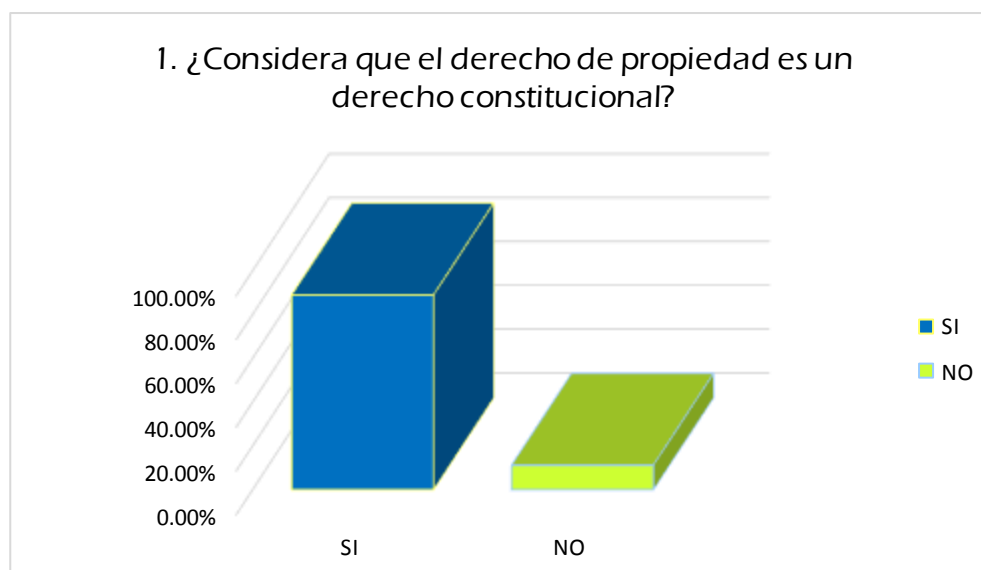
4.1.1. Tablas

Fuente: Elaboración propia del autor.

Tabla N° 1

1. ¿Considera que el derecho de propiedad es un derecho constitucional?	Frecuencia	Porcentaje
Si	40	88.89%
NO	05	11.11%
TOTAL	45	100%

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:



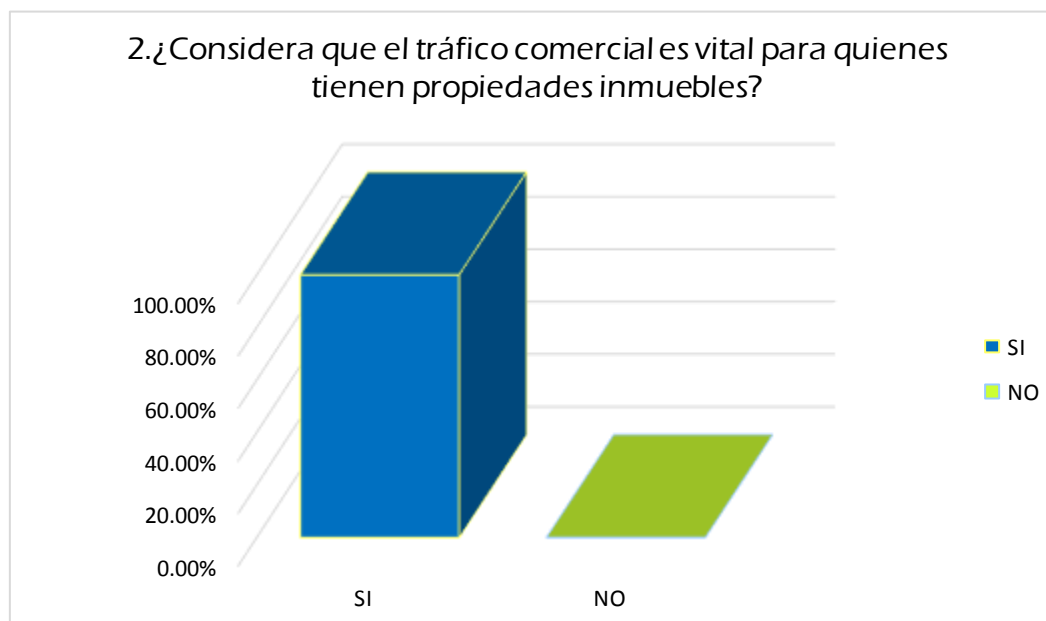
De la figura 01, que representa a la siguiente pregunta ¿Considera que el derecho de propiedad es un derecho constitucional? Indicaron: un 88.89% señalaron que el derecho de propiedad es un derecho constitucional y un 11.11% señalaron que no es un derecho constitucional.

Fuente: Elaboración propia del autor.

Tabla N° 2

2. ¿Considera que el tráfico comercial es vital para quienes tienen propiedades inmuebles?	Frecuencia	Porcentaje
Si	45	100%
NO	00	0%
TOTAL	45	100%

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:



De la figura 02, que representa a la siguiente pregunta ¿Considera que el tráfico comercial es vital para quienes tienen propiedades inmuebles? Indicaron: un 100% que el tráfico comercial es vital para los que tienen propiedades inmuebles y un 0% consideran lo contrario.

Fuente: Elaboración propia del autor.

Tabla N° 3

3. ¿Cree usted que Registros Públicos, tiene por función otorgar seguridad jurídica?	Frecuencia	Porcentaje
Si	40	88.89%
NO	05	11.11%
TOTAL	45	100%

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:



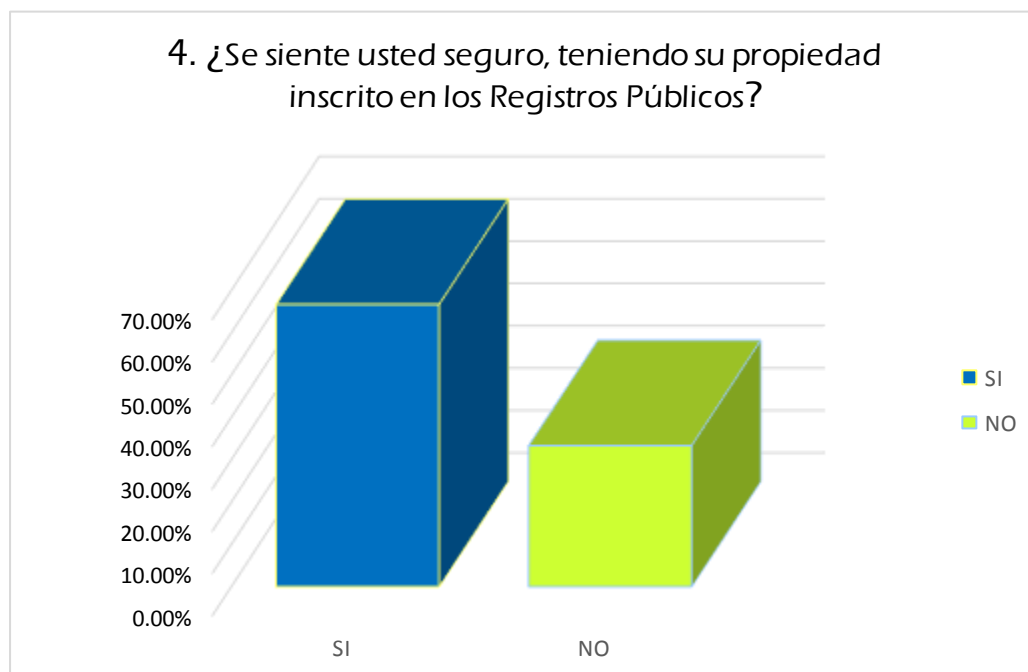
De la figura 03, que representa a la siguiente ¿Cree usted que Registros Públicos, tiene por función otorgar seguridad jurídica? Indicaron: un 88.89% señalaron que Registros Públicos tiene como función otorgar seguridad jurídica y un 11.11% señalaron que no tiene como función otorgar seguridad jurídica.

Fuente: Elaboración propia del autor.

Tabla N° 4

4. ¿Se siente usted seguro, teniendo su propiedad inscrito en los Registros Públicos?	Frecuencia	Porcentaje
Si	30	66.67%
NO	15	33.33%
TOTAL	45	100%

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:



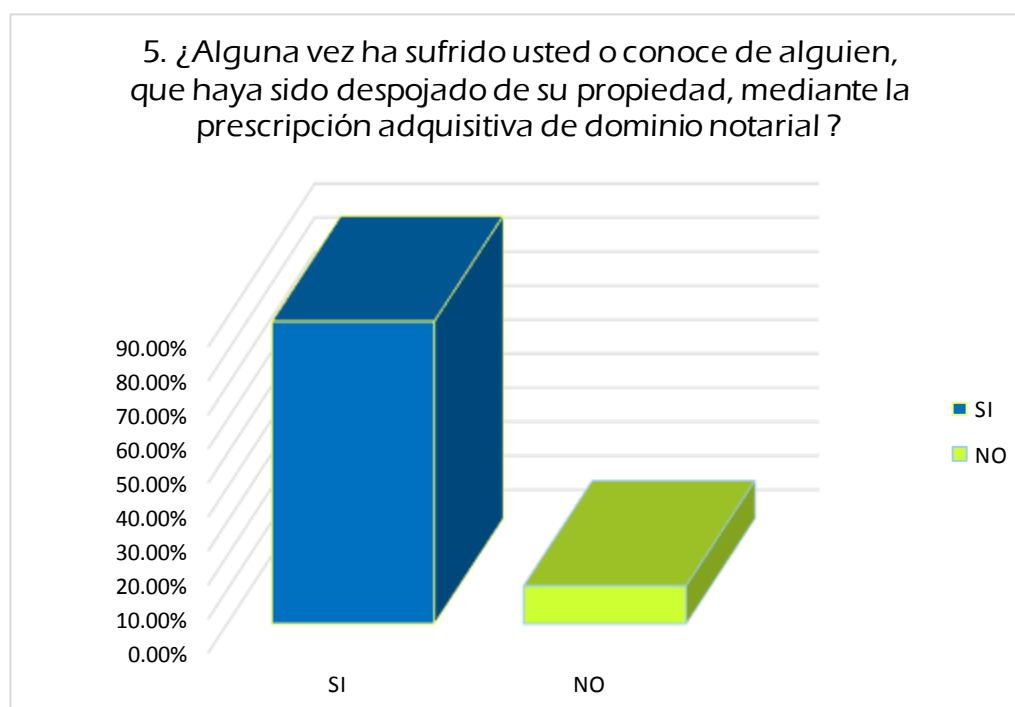
De la figura 04, que representa a la siguiente pregunta ¿Se siente usted seguro, teniendo su propiedad inscrito en los Registros Públicos? Indicaron: un 66.67% que se sienten seguros de que sus propiedades se encuentren inscritos en los Registros Públicos y un 33.333% señalaron que no existe seguridad, ni aun estando inscrito en los Registros Públicos.

Fuente: Elaboración propia del autor.

Tabla N° 5

5. ¿Alguna vez ha sufrido usted o conoce de alguien, que haya sido despojado de su propiedad, mediante la prescripción adquisitiva de dominio notarial?	Frecuencia	Porcentaje
Si	40	88.89%
NO	05	11.11%
TOTAL	40	100%

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:



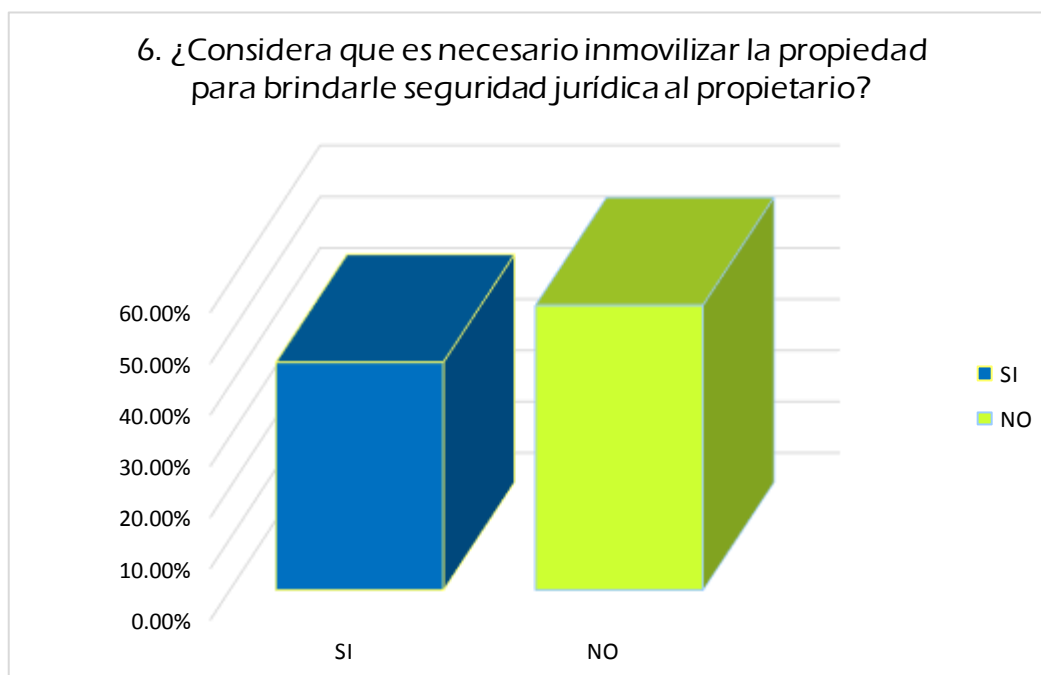
De la figura 05, que representa a la siguiente pregunta ¿Alguna vez ha sufrido usted o conoce de alguien, que haya sido despojado de su propiedad, mediante la prescripción adquisitiva de dominio notarial? Indicaron: un 88.89% señalan que conocen de personas que han sido despojadas de su propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio notarial y un 11.11% señalaron que no conocen de casos de personas que hayan sido despojadas de su propiedad.

Fuente: Elaboración propia del autor.

Tabla N° 6

6. ¿Considera que es necesario inmovilizar la propiedad para brindarle seguridad jurídica al propietario?	Frecuencia	Porcentaje
Si	20	44.44%
NO	25	55.56%
TOTAL	45	100.00%

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:



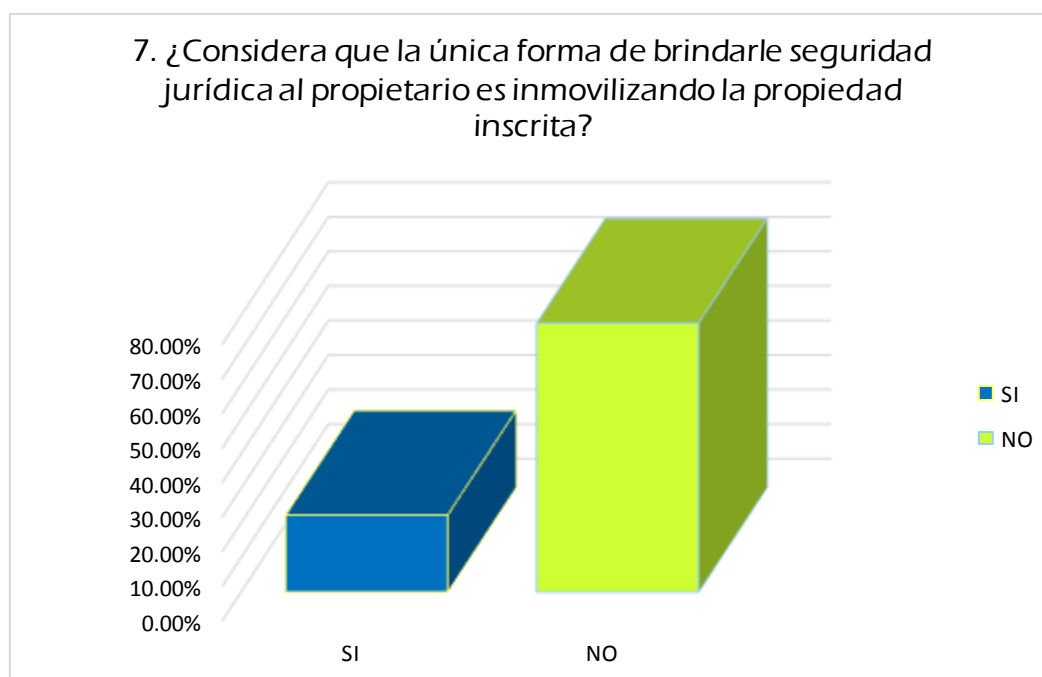
De la figura 06, que representa a la siguiente ¿Considera que es necesario inmovilizar la propiedad para brindarle seguridad jurídica al propietario? Indicaron: un 44.44% que es necesario la inmovilización de la propiedad para obtener seguridad jurídica y un 55.56% señalaron que la inmovilización de la propiedad no genera seguridad jurídica.

Fuente: Elaboración propia del autor.

Tabla N° 7

7. ¿Considera que la única forma de brindarle seguridad jurídica al propietario es inmovilizando la propiedad inscrita?	Frecuencia	Porcentaje
Si	10	22.22%
NO	35	77.78%
TOTAL	45	100.00%

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:



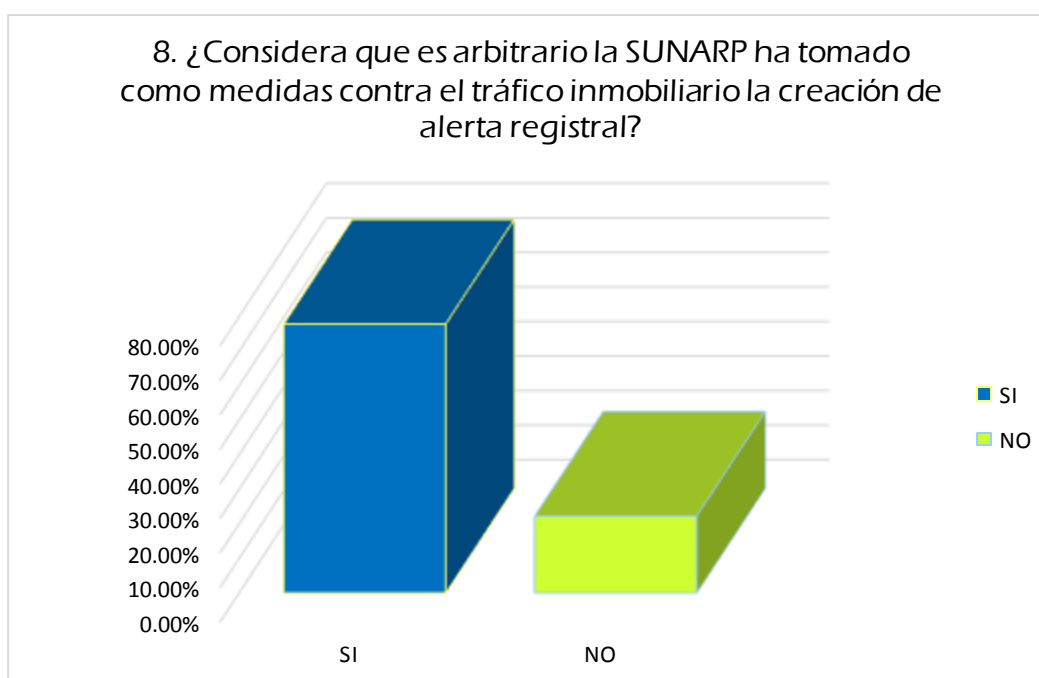
De la figura 07, que representa a la siguiente pregunta ¿Considera que la única forma de brindarle seguridad jurídica al propietario es inmovilizando la propiedad inscrita? Indicaron: un 22.22% que la única forma de brindar seguridad al propietario es inmovilizando la propiedad inscrita y un 77.78% señalaron que de esa forma no se brinda seguridad jurídica.

Fuente: Elaboración propia del autor.

Tabla N° 8

8. ¿Considera que es arbitrario la SUNARP ha tomado como medidas contra el tráfico inmobiliario la creación de alerta registral?	Frecuencia	Porcentaje
Si	35	77.78%
NO	10	22.22%
TOTAL	45	100%

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:



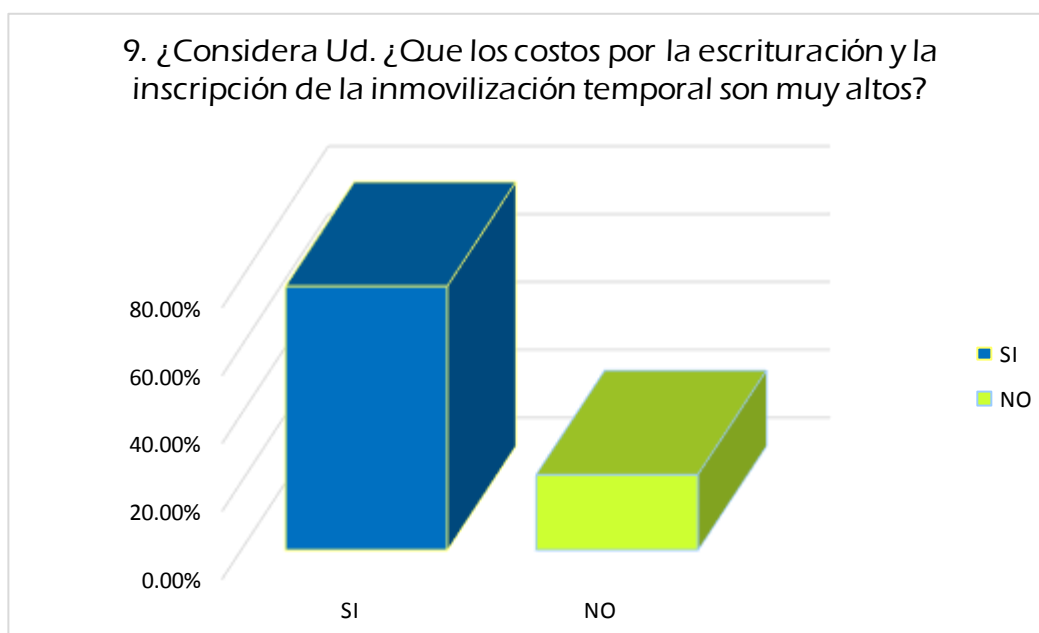
De la figura 08, que representa a la siguiente pregunta ¿Considera que es arbitrario la SUNARP ha tomado como medidas contra el tráfico inmobiliario la creación de alerta registral? Indicaron: un 77.78% señalaron que es arbitrario que la SUNARP, tome como medida la creación de alerta registral y un 22.22% señalaron que no es arbitrario.

Fuente: Elaboración propia del autor.

Tabla N° 9

9. ¿Considera Ud. ¿Que los costos por la escrituración y la inscripción de la inmovilización temporal son muy altos?	Frecuencia	Porcentaje
Si	43	95.56%
NO	02	4.44%
TOTAL	45	100.00%

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:



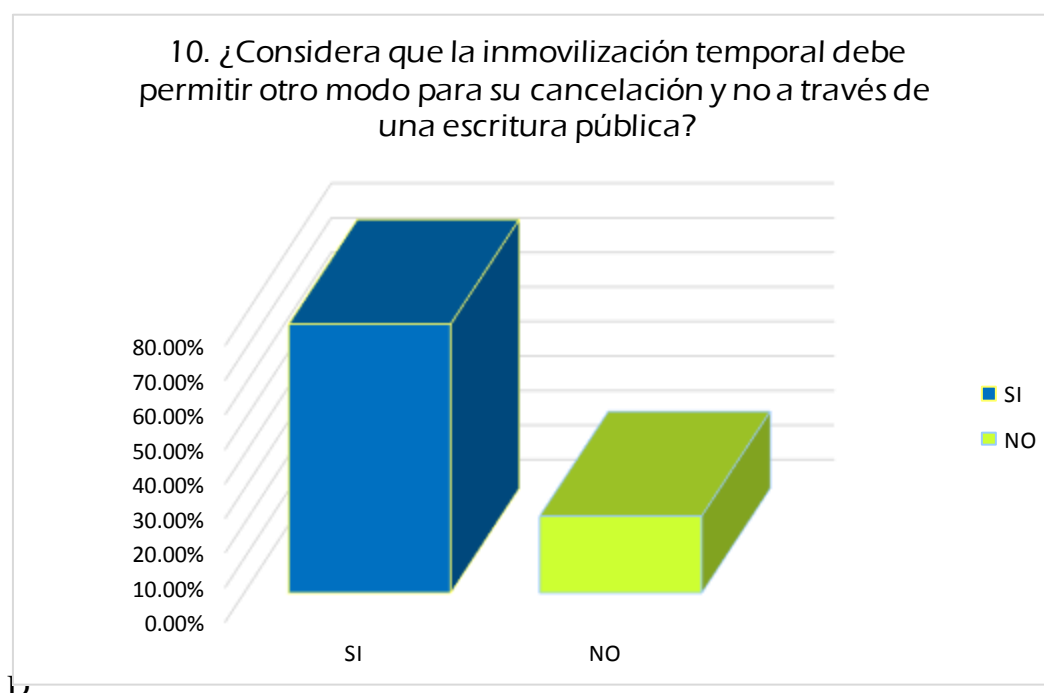
De la figura 09, que representa a la siguiente Considera Ud. ¿Que los costos por la escrituración y la inscripción de la inmovilización temporal son muy altos? Indicaron: un 95.56% que los costos por escrituración y la inscripción temporal son muy altos y un 4.44% señalaron que los costos no son tan altos.

Fuente: Elaboración propia del autor.

Tabla N° 10

10.¿Considera que la inmovilización temporal debe permitir otro modo para su cancelación y no a través de una escritura pública?	Frecuencia	Porcentaje
Si	42	93.33%
NO	03	6.67%
TOTAL	45	100%

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:



De la figura 10, que representa a la siguiente pregunta ¿Considera que la inmovilización temporal debe permitir otro modo para su cancelación y no a través de una escritura pública? Indicaron: un 93.33% que la inmovilización temporal debe permitir otro modo de cancelación y un 6.67% señalaron que no debe permitirse otro medio de cancelación para la inmovilización temporal registral.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1.1. Discusión

Habiendo realizado un minucioso estudio sobre CONTRAVENCION CONSTITUCIONAL DE LA SUNARP AL ATRIBUIRSE LA INMOVILIZACION DE PREDIOS EN LA OFICINA DE HUACHO AÑOS 2015 – 2016, entonces corresponde analizar nuestras hipótesis y el trabajo estadístico.

Uno de los aspectos importantes se encuentra en la figura 02, ante la pregunta ¿Considera que el tráfico comercial es vital para quienes tienen propiedades inmuebles? Indicaron: un 100% que el tráfico comercial es vital para los que tienen propiedades inmuebles y un 0% consideran lo contrario. Esta respuesta nos indica que una de las perspectivas de quienes tienen una propiedad es disponer de ella, pues esta facultad se encuentra protegida, tanto constitucionalmente y reconocida como un derecho humano, por lo que se demuestra nuestra hipótesis, toda vez que una norma infraconstitucional como es una directiva, obstaculiza el ejercicio de esta prerrogativa.

De otro lado, según la figura 04, que representa a la siguiente pregunta ¿Se siente usted seguro, teniendo su propiedad inscrito en los Registros Públicos? Indicaron: un 66.67% que se sienten seguros de que sus propiedades se encuentren inscritos en los Registros Públicos y un 33.333% señalaron que no existe seguridad, ni aun estando inscrito en los Registros Públicos, este porcentaje, si bien es cierto no es el mayor; sin embargo, habría que analizar porque hay un alto porcentaje de la población encuestada que tiene dudas y desconfianza sobre la seguridad que le brinda SUNARP, entonces recurren entre otros a la figura de la inmovilización de partida electrónica para preservar su bien.

De la figura 06, ante la siguiente pregunta ¿Considera que es necesario inmovilizar la propiedad para brindarle seguridad jurídica al propietario? Indicaron: un 44.44% que es necesario la inmovilización de la propiedad para obtener seguridad jurídica y un 55.56% señalaron que la inmovilización de la propiedad no genera seguridad jurídica. Entonces puede advertirse que la inmovilización, no obstante, su alto costo y formalidad, no brinda seguridad jurídica, lo que nos permite esbozar que la SUNARP, sin medios costosos debe brindar seguridad.

Finalmente, según la figura 09, que representa a la siguiente pregunta, Considera Ud. ¿Que los costos por la escrituración y la inscripción de la inmovilización temporal son muy altos? Indicaron: un 95.56% señalaron que los costos por escrituración y la inscripción temporal son muy altos y un 4.44% señalaron que los costos no son tan altos. En efecto, esta medida de inmovilización, no solo es costosa para su constitución, sino para su levantamiento o cancelación, puesto que se tiene que recurrir a una formalidad llamada escritura pública.

1.2. Conclusiones

Luego de haber realizado todos los mecanismos de recolección de datos indicados, contrastación de hipótesis, acreditación de los objetivos, ente otros instrumentos que han permitido dar viabilidad a la presente investigación, se llega a las siguientes conclusiones:

- La propiedad, especialmente la predial tiene como funciones: económica y social básicamente, por lo tanto, debe dinamizar la economía y mejorar la calidad de vida de los propietarios de un bien inmueble de allí que el tráfico comercial es vital para quienes tienen propiedades inmuebles.
- Tanto el derecho a la propiedad como la inviolabilidad de la propiedad está plenamente garantiza por el Estado, esto a mérito de lo previsto en la Constitución Política del Estado, por lo tanto, es el Estado quien debe garantizar la seguridad jurídica.

- Una norma infraconstitucional como es la **DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN**, "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partidas de predios, constituye un óbice para el ejercicio de las facultades y prerrogativas que ofrece ser propietario, por lo que amerita su derogatoria y por el contrario la SUNARP, debe crear medidas más eficaces de protección de la propiedad predial.
- Los costos por la escrituración y la inscripción de la inmovilización temporal son muy altos, además del levantamiento o cancelación, puesto que se tiene que recurrir a una formalidad llamada escritura pública, situación que va en perjuicio del propietario.

1.3. Recomendaciones

PRIMERO: El Estado, en virtud del artículo 70° de la Constitución Política del Estado, debe proteger la propiedad e indemnizar al verdadero propietario en caso de que se pierda la propiedad por transferencias fraudulentas.

SEGUNDO: De persistir vigente la **DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN**, "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partidas de predios, debería modificarse respecto a la formalidad en cuanto a que tanto para la constitución como para su cancelación necesariamente debe ser por escritura pública lo cual va en contra de la economía del usuario.

TERCERO: El Estado debe brindar una acción tuitiva a favor de los propietarios, por lo tanto, cuando haya un despojo arbitrario de la propiedad, se debe indemnizar al verdadero propietario, por cuanto en muchos casos el tercero adquirente de buena fe, se encuentra protegido.

CAPÍTULO VI

FUENTES DE INFORMACIÓN

5.1. FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

1. ALBALADEJO GARCÍA, Manuel (2004). *La Usucapión*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, Madrid.
2. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge (2013), *Comentarios al Código Civil*, Editorial Gaceta Jurídica, Lima.
3. BULLARD GONZALEZ, Alfredo (2003), *Derecho y Economía*”, Editorial Palestra, en: Temis N°5, Lima.
4. DELGADO PEREZ, Cesar Enrique (2009), *El principio de la fe pública registral en la jurisprudencia*”, Actualidad Jurídica- Revista dialogo con la jurisprudencia N°134, Lima.
5. GONZALES BARRON, Gunther (2008), *Introducción al Derecho Registral y Notarial*, 2da edición, Editorial Jurista Editores, Lima.
6. GONZALES BARRON, Gunther (2011), *La usucapión- fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*, Editora y distribuidora Ediciones Legales EIRL, Lima.
7. GONZALES BARRON, Gunther (2013), *Tratado de Derechos Reales*, Editorial Jurista editores E.I.R.L, Tomo I, Lima.
8. GONZALES BARRÓN, Gunther (2015), *Derechos Registral y Notarial*, Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L., Cuarta Edición, Lima.
9. GONZALEZ LINARES, Nerio (2007), *El Derecho Civil Patrimonial*, Editorial Palestra editores SAC, Lima.
10. HERNÁNDEZ GIL, Antonio (1988), *La Posesión- Obras Completas*, Editorial Espasa Calpe, Tomo II, Madrid.
11. JURISTA EDITORES (2016), *Legislación Registral Peruana*, Editorial Jurista Editores, Segunda Edición, Lima.
12. MARIN MORON, José Luis (2011), *Revista Jurídica del Perú Civil y Registral*, Editorial Gaceta Jurídica, Lima.

13. MESINAS MONTERO, Federico G. (2006), *La Prescripción De Dominio Frente Al Registro*, en el dialogo con la jurisprudencia, N° 90, Gaceta Jurídica, Lima.
14. OREJUELA CARRUITERO, Jorge (2011), *Derecho Registral*, Editorial Ediciones Jurídicas, Buenos Aires.
15. PRIORI POSADA, Giovanni F (2012), *Estudios sobre la propiedad*, Editorial Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.
16. RIMASCCA HUARANCCA, Ángel (2015), *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*, Editorial Gaceta Jurídica, Primera Edición, Lima.
17. TAMBINI AVILA, Mónica (2014), *Manual de Derecho Notarial*, Editorial Instituto Pacífico S.A.C”, Tercera Edición, Breña-Lima.
18. ZUMAETA MUÑOZ, Pedro (2014) *Temas de Derecho Procesal Civil*, Editorial Jurista Editores E.I.R.L, Lima.

5.2. FUENTES ELECTRÓNICAS

1. Artículo referente a las Clases de Posesión en el Perú, elaborado por el letrado Alexander Rioja Bermúdez, consultado con fecha 05 de abril del 2017; disponible en: <http://www.articuloz.com/leyes-articulos/las-clases-de-posesion-en-el-codigo-civil-peruano>
2. Blog de Revista Electrónica El Visir, consultado con fecha 20 de Junio del 2017 elaborado por el Dr. José Quilcate Tirado- Abogado de la Gerencia Legal de la SUNARP, disponible en la página web: [http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2011/05/28/proteccion-judicial-del-tercero-registral-a-proposito-de-la-casatoria-n-5072-2006-lambayeque/Blog de revista electrónica el visir/](http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2011/05/28/proteccion-judicial-del-tercero-registral-a-proposito-de-la-casatoria-n-5072-2006-lambayeque/Blog%20de%20revista%20electrónica%20el%20visir/)
3. Artículo elaborado por GONZALES BARRON, Günter, referente a *La Usucapión siempre vence al tercero de la fe pública registral, el inexistente*

problema de la usucapión contra tabulas, disponible en la Revista de derecho y cambio social, la cual fue publicada el día 11 de Julio del 2012, disponible en la página web:

http://www.derechocambiosocial.com/revista029/prescripcion_adquisitiva_de_dominio.pdf

4. Artículo elaborado por VICUÑA MIÑANO, Liz Haydé referente al tema “Prescripción Adquisitiva De Dominio y Garantía Hipotecaria Inscrita sobre el predio”, publicado en la Revista de Derecho y cambio social, con fecha 01 de octubre del 2012, disponible en la página web: http://www.derechocambiosocial.com/revista030/prescripcion_adquisitiva_e_hipoteca.pdf.

ANEXOS

ANEXO 01

MATRIZ DE CONSISTENCIA

MATRIZ DE CONSISTENCIA					
TITULO	PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPOTESIS GENERAL	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGIA
<p style="text-align: center;">CONTRAVENCION CONSTITUCIONAL DE LA SUNARP AL ATRIBUIRSE LA INMOVILIZACION DE PREDIOS EN LA OFICINA DE HUACHO AÑOS 2015 – 2016</p>	<p>¿En qué medida la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, SUNARP contraviene al derecho constitucional de propiedad al atribuirse la inmovilización temporal de predios en la Oficina de Huacho entre los años 2015 y 2016?</p>	<p>Determinar si la Superintendencia Nacional De Los Registros Públicos, SUNARP contraviene al derecho constitucional de propiedad al atribuirse la inmovilización temporal de predios en la Oficina de Huacho entre los años 2015 y 2016.</p>	<p>Si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, SUNARP se atribuye la inmovilización temporal de predios, entonces se contraviene al derecho constitucional de propiedad en la Oficina de Huacho entre los años 2015 y 2016.</p>	<p>VARIABLE INDEPENDIENTE:</p> <p>INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PREDIOS</p>	<p>TIPO DE INVESTIGACION:</p> <p>3.1. Diseño Metodológico</p> <p>El diseño metodológico es no experimental, Es una investigación de corte trasversal.</p> <p>3.1.1. Tipo:</p> <p>Descriptivo-explicativo (MIXTO)</p>
	<p>PROBLEMAS ESPECIFICOS</p> <p>¿En qué medida la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partidas de predios" de inmovilización temporal excede las competencias atribuidas por ley a la SUNARP, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?</p> <p>¿De qué forma la inmovilización temporal impide las transferencias de propiedad contraviniendo el derecho del tráfico comercial de predios?</p>	<p>OBJETIVOS ESPECIFICOS</p> <p>-Analizar si la DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN, "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partidas de predios" de inmovilización temporal excede las competencias atribuidas por ley a la SUNARP, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.</p> <p>Analizar si la inmovilización temporal impide las transferencias de propiedad contraviniendo el derecho del tráfico comercial de predios.</p>	<p>HIPOTESIS ESPECÍFICAS</p> <p>La DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN, "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partidas de predios" de inmovilización temporal excede las competencias atribuidas por ley a la SUNARP, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, al inmovilizar las transferencias.</p> <p>La inmovilización temporal impide las transferencias de dominio contraviniendo el derecho del tráfico comercial de predios que constituye el espíritu del derecho de propiedad inmueble.</p>	<p>VARIABLE DEPENDIENTE:</p> <p>DERECHO CONSTITUCIONAL DE PROPIEDAD</p>	<p>3.1.2. Enfoque:</p> <p>El enfoque de la investigación es cualitativo y cuantitativo (mixto)</p> <p>3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA</p> <p>3.2.1. Población</p> <ul style="list-style-type: none"> - 45 personas - 03 expedientes <p>3.3. TECNICAS Y INSTRUMENTOS:</p> <p>Entrevista, Encuesta,</p>

ANEXO 02

**Instrumentos para la Toma de Datos
Evidencias del trabajo estadístico desarrollado.**



**UNIVERSIDAD NACIONAL
“JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN”
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR GRADO DE
ABOGADO**

TÍTULO: CONTRAVENCION CONSTITUCIONAL DE LA SUNARP AL
ATRIBUIRSE LA INMOVILIZACION DE PREDIOS EN LA OFICINA DE HUACHO
AÑOS 2015 – 2016

Instrucciones: Lea cuidadosamente las preguntas y marque con un aspa (x) la escala que crea conveniente.

Escala valorativa.

SI	NO
----	----

	PREGUNTA	SI	NO
1.	¿Considera que el derecho de propiedad es un derecho constitucional?		
2.	¿Considera que el tráfico comercial es vital para quienes tienen propiedades inmuebles?		
3.	¿Cree usted que Registros Públicos, tiene por función otorgar seguridad jurídica?		
4.	¿Se siente usted seguro, teniendo su propiedad inscrito en los Registros Públicos?		
5.	¿Alguna vez ha sufrido usted o conoce de alguien, que haya sido despojado de su propiedad, mediante la prescripción adquisitiva de dominio notarial?		
6.	¿Considera que es necesario inmovilizar la propiedad para brindarle seguridad jurídica al propietario?		
7.	¿Considera que la única forma de brindarle seguridad jurídica al propietario es inmovilizando la propiedad inscrita?		
8.	¿Considera que es arbitrario la SUNARP ha tomado como medidas contra el tráfico inmobiliario la creación de alerta registral?		
9.	¿Considera Ud. ¿Que los costos por la escrituración y la inscripción de la inmovilización temporal son muy altos?		
10.	¿Considera que la inmovilización temporal debe permitir otro modo para su cancelación y no a través de una escritura pública?		