

**UNIVERSIDAD NACIONAL  
“HERMILIO VALDIZÁN”  
ESCUELA DE POST GRADO**



---

**LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA  
DUPLICIDAD DE PROPIETARIOS DE LOS  
PREDIOS EN LA CIUDAD DE PUCALLPA -  
2014.**

---

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO DE MAGISTER EN DERECHO  
MENCION DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

**MAESTRISTA : Alma Giovanna QUEVEDO MOREYRA**

**HUÁNUCO – PERÚ**

2015

## **DEDICATORIA**

### **A MIS FAMILIARES**

Por todo su apoyo incondicional,  
Por el valor que a diario me dan y  
por lo que seré en el Futuro para el  
Bienestar de mi familia

### **A MIS PROFESORES**

Por todo el conocimiento que me pudieron  
impartir, y por su ayuda en mi condición de  
Estudiante Universitario de la Maestría en  
derecho Civil y Comercial.

## **AGRADECIMIENTO**

De manera especial deseamos hacer extensivo nuestro agradecimiento a los profesores del Doctorado de la Escuela de Posta Grado de la Universidad Nacional “Hermilio Valdizán” de Huánuco por haberme brindado sus conocimientos durante estos años de formación profesional y hoy después de haber culminado mi Maestría en Derecho Civil y Comercial.

## RESUMEN

En qué consiste la doble inscripción o doble inmatriculación, “La doctrina en general trata el tema de duplicidad de partidas desde el Registro de Propiedad Inmueble bajo el nombre “doble inmatriculación”, señalando que ésta se da cuando un predio está inmatriculado dos o más veces en partidas distintas e independientes una de otra, a nombre de un mismo titular o de titulares distintos”.

En caso de existir duplicidad de inscripciones cuál de ellas prevalece, el artículo 171 del Reglamento General de los Registros Públicos preceptúa que en caso de duplicidad de inscripciones, prevalecerá la más antigua y que descubierta ésta, previas las investigaciones pertinentes se ordenará el cierre de la partida menos antigua correlacionando ambas mediante notas marginales. Dicha medida se tomará sin perjuicio de las acciones judiciales que pudieran derivarse sobre el mejor derecho de las personas a cuyo favor se extendieron las inscripciones.

Por ello correspondiendo actualmente a la gerencia de propiedad inmueble, disponer el cierre de partidas en aplicación del acotado dispositivo legal, debe comunicarse la presente duplicidad a la mencionada Gerencia, para que proceda con arreglo a sus atribuciones.

Qué supone el principio de prioridad de rango; El principio de prioridad de rango señala que el que inscribe primero su derecho tendrá preferencia, en los derechos que otorga el registro, lo cual no determina una exclusión de derechos, inscritos, sino una jerarquización entre ellos, en función a la antigüedad de sus inscripciones.

## SUMMARY

What is the double entry or double registration, doctrine in general is the issue of duplication of items from the registry of real property under the named double registration, claiming that this occurs when a venue is inmatriculado two or more times in games different and independent from each other, on behalf of a CTM owner or different holders".

In case of duplication of entries which one prevails, article 171 of the General Regulation of public records stipulates that in case of duplication of inscriptions, the oldest prevail and discovered this, previous relevant investigations will be ordered the closure of heading no less ancient correlating both through marginal notes.

Such a measure shall be without prejudice to legal actions which may arise on the right of persons in whose favour ranged inscriptions. Therefore currently corresponding to the management of real property, have close games in the narrow legal device application, the present duplication should communicate mentioned management, so that appropriate pursuant to their powers.

What is the principle of priority of rank; The principle of priority of range notes that which enters first their right will have preference rights which grants the registry, which does not determine an exclusion of rights, registered, but a hierarchy between them, according to the seniority of their inscriptions.

## INTRODUCCIÓN

“Si un predio ya inscrito se inmatricula nuevamente a favor de distinto propietario en mérito al procedimiento de inscripción adquisitiva regulado por el Decreto Legislativo N° 667 sin que haya sido anotada la posesión en el primer folio ni se haya notificado efectivamente al titular registral, se produce un supuesto de inexactitud registral que no se resuelve mediante el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas. En este caso, el registrador eliminará la inexactitud correlacionando ambas partidas trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique el derecho de terceros”..

Procede denegar la inscripción cuando existe duplicidad, Advertida la existencia de duplicidad de partidas y aun cuando no se hayan extendido las anotaciones que la publiciten, el registrador deberá calificar y en su caso inscribir el título, sin perjuicio de proceder conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 57 del Reglamento General de Registros Públicos. En consecuencia no procede denegar la inscripción sustentándose en la existencia de duplicidad, cuando aún no se ha dispuesto el cierre conforme al procedimiento previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos”. Resolución N° 528-2003-SUNARP-TR-L - Precedente de observancia obligatoria aprobado por Res. N° 040-2004-SUNARP-SA Fecha de publicación: 01 de octubre de 2004.

Qué principios serían vulnerados al configurarse la duplicidad registral, “Que las instancias declararon infundada la reconvención planteada por la codemandada y fundada la demanda, considerando básicamente que no procede la adjudicación de los predios sin que previamente se haya concluido el proceso de expropiación, por lo que al inscribir el título del demandado se han contravenido principios registrales fundamentales como el de legalidad, tracto sucesivo e

impenetrabilidad, contenidos en los artículos dos mil once, dos mil quince y dos mil diecisiete del Código Civil, respectivamente, advirtiendo además el juzgado la duplicidad de partidas, así como la superposición de las áreas, hechos que determinan la nulidad del asiento registral, en consecuencia infundado el recurso de casación”.

Cómo estuvo regulado en el antiguo Reglamento de Registros Públicos la figura de la duplicidad de inscripción El antiguo Reglamento de Registros Públicos, Oficio N° 1053-68 aprobado el 16 de agosto de 1968, disponía en su artículo 171 que, ante supuestos de duplicidad de inscripciones, el registrador se encuentra autorizado para cerrar la partida menos antigua. Esta disposición es considerada inconstitucional, ya que atenta contra el derecho de igualdad ante la ley, debido a que no existe ninguna causa objetiva y razonable para preferir a una inscripción en vez de la otra.

En tal sentido, en ejercicio del control difuso, declara inaplicable dicho artículo”. Expediente N° 649-2002-AA/TC –Lima.

**El Capítulo I: Problema de investigación**, donde identificamos el problema que se convierte en un objeto de reflexión sobre el cual se percibe la necesidad de investigar y planteamos los objetivos respectivos, las hipótesis, las variables, así como la justificación e importancia de la investigación.

**El Capítulo II: Marco teórico**, embarcamos la investigación a conocimientos existentes de antecedentes y las bases teóricas y asumimos una posición frente a ello.

**El Capítulo III: Marco metodológico**, los centramos en las metodologías utilizadas para el desarrollo de la investigación, la población y muestra utilizadas así como las técnicas de investigación.

**El Capítulo IV: Resultados**, mostramos los resultados más relevantes de la investigación, con aplicación de la estadística como instrumento de medida.

**El Capítulo V: Discusión de resultados**, mostramos la contrastación del trabajo de campo con los referentes bibliográficos, la prueba de la hipótesis y el aporte de esta investigación.

En las **Conclusiones y recomendaciones**, realizamos un compendio en relación a la investigación.

**El autor**



# ÍNDICE

• Dedicatoria	ii
• Agradecimiento	iii
• Resumen	iv
• Summary	v
• Introducción	vi
• Índice	ix

## CAPÍTULO I

### PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema	14
1.2. Formulación del problema	17
• Problema general	17
• Problemas específicos	18
1.3. Objetivos general y objetivos específicos	18
• Objetivo general	18
• Objetivo específicos	18
1.4. Hipótesis	18
1.5. Variables	19
1.6. Justificación e Importancia	20
1.7. Viabilidad	21
1.8. Delimitación	21
1.9. Limitaciones	23

## **CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO**

<b>2.1.</b>	<b>Antecedentes</b>	<b>23</b>
<b>2.2.</b>	<b>Bases Teóricas</b>	<b>23</b>
<b>2.2.1.</b>	<b>Teoría de la ocupación</b>	<b>23</b>
<b>2.2.2.</b>	<b>Teorías de la convención</b>	<b>24</b>
<b>2.2.3.</b>	<b>Teoría del trabajo</b>	<b>24</b>
<b>2.2.4.</b>	<b>Teoría de la ley</b>	<b>25</b>
<b>2.2.5.</b>	<b>Teoría de la propiedad función social</b>	<b>25</b>
<b>2.2.6.</b>	<b>Teorías legítimas de la propiedad</b>	<b>27</b>
<b>2.2.7.</b>	<b>Teorías que fundamentan el derecho de propiedad</b>	<b>27</b>
<b>2.2.8.</b>	<b>Teoría que fundamenta el derecho de propiedad en un         hecho colectivo</b>	<b>32</b>
<b>2.2.9.</b>	<b>Teorías que fundamentan el derecho de propiedad         en un aspecto sociológico y económico</b>	<b>37</b>
<b>2.2.10.</b>	<b>Teorías que fomentan el derecho de propiedad en         la naturaleza racional y social del hombre</b>	<b>38</b>
<b>2.2.11.</b>	<b>Replanteamiento entre libertad y propiedad</b>	<b>41</b>
<b>2.2.12.</b>	<b>Titularidad y actividad del dominus</b>	<b>42</b>
<b>2.2.13.</b>	<b>La constitución de 1933, características de la propiedad</b>	<b>42</b>
<b>2.2.14.</b>	<b>Contenido esencial de la propiedad</b>	<b>44</b>
<b>2.2.15.</b>	<b>Concepto de propiedad</b>	<b>45</b>
<b>2.2.16.</b>	<b>Expropiación y limitación del núcleo esencial</b>	<b>45</b>
<b>2.2.17.</b>	<b>Factores que inciden en la duplicidad de títulos</b>	<b>47</b>
<b>2.3.</b>	<b>Definiciones Términos Conceptuales</b>	<b>48</b>
<b>2.4.</b>	<b>Bases epistémicas</b>	<b>50</b>

### **CAPÍTULO III MARCO METODOLÓGICO**

<b>3.1.</b>	Tipo y Nivel de Investigación	55
<b>3.2.</b>	Diseño y Método de Investigación	55
<b>3.3.</b>	Población y Muestra	56
<b>3.4.</b>	Técnicas de Recojo, Procesamiento y presentación de datos	56

### **CAPITULO IV RESULTADOS**

<b>4.1</b>	Resultados de Trabajo de Campo y Aplicación Estadística	59
<b>4.2</b>	Contrastación de Hipótesis	70

### **CAPITULO V DISCUSION DE RESULTADOS**

<b>5.1</b>	Contrastación de los Resultados de Trabajo de Campo con los Referentes	
	Bibliográficos	71
<b>5.2</b>	Aporte científico	82
	• CONCLUSIONES	83
	• SUGERENCIAS	85
	• BIBLIOGRAFÍA	87
	• ANEXOS	90

# CAPÍTULO I

## EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

### 1.1. Descripción del Problema.

El derecho de propiedad se ampara en la Constitución Política del Estado, en su artículo 70, establece: “El derecho de propiedad es inviolable el Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común dentro de los límites de ley.

La definición tradicional del derecho de propiedad se basa en la enumeración de las principales facultades que integran su contenido.

Así se observa en la más famosa de las definiciones nacida en Bizancio DOMINIUM EST IUS UTENDI ET ABUTENDI RE SUA QUATENU IURIS RATIO PATITUR. Esta forma de definir la propiedad paso al Código Francés e 1804 que en su artículo 544 señala que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto con tal que no haga de ellos un uso prohibido por la Ley o los reglamentos” y luego a todos los Códigos Latinos que lo imitan, teniendo entre nosotros, como vimos anteriormente, una norma de este tipo (artículo 923 del Código Civil).

Esta clase de definición de por sí, ya señalan la casi imposibilidad de definir la propiedad ya que no es posible indicar todas las posibilidades que la voluntad del dueño tiene respecto a la cosa.

La doctrina moderna considera al derecho de propiedad (como a todo derecho subjetivo), como el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un señorío global, donde las llamadas facultades o derechos del propietario no son una serie de sumandos cuya adición constituya la propiedad, sino

que son solo aspectos parciales del señorío total que este es en este sentido Manuel Albaladejo define a la propiedad como “el máximo poder jurídico pleno sobre una cosa.

Poder en cuya virtud, está en principio queda sometida directa y totalmente (es decir en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar) a nuestro señorío exclusivo” De igual manera Wolf dice que “la propiedad es el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa”; y en el rumbo de estas ideas Jorge Eugenio Castañeda define la propiedad como “El poder o señorío que una persona tiene sobre una cosa de modo exclusivamente y exclusivo”.

Debemos señalar a modo de explicación que, al referirnos al poder pleno, no queremos decir ilimitado ya que es la misma Ley que le pone límites al derecho de propiedad; por esos compartimos la idea de Albaladejo cuando dice que: “el poder pleno es poder total, dentro de los límites en los que la Ley lo concede sobre la cosa, o si se quiere, dentro de los límites máximos que la Ley admite que alcance el señorío sobre las cosas” o como dice Pugliatti, quien comentando el artículo 832 del Código Civil Italiano indica que la propiedad no tiene límites y tiende a absorber totalmente todas las posibilidades de utilización de la cosa, lo cual nos lleva a señalar que el derecho de propiedad no pierde su carácter de poder total, aunque las facultades del propietario estén reducidas , al tener otra persona algún otro derecho sobre el mismo bien.

Lo que existiría es una limitación por recaer sobre la cosa el derecho de un tercero (Derecho Real sobre bien ajeno), el cual se recuperaría apenas se extinga ese derecho.

A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de

seguridad nacional, o necesidad pública, declarado por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciado, que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción entre el poder judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento ex propietario”.

Como también en el Código Civil en su artículo 923, señala: “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”.

En la práctica judicial se ve muchos juicios tanto a nivel nacional como a nivel local, dentro del Poder Judicial como administrativamente, ante la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, por la duplicidad de títulos de propiedad, así ocurre que un bien inmueble con título de propiedad debidamente inscrito en la Oficina Registral de Registros Públicos de Propiedad Inmueble, pagando su autoevaluó ante la Municipalidad antes mencionada; tiene otro propietario que obtuvo ese mismo derecho bajo Resolución de Alcaldía que da el título de propiedad por Adjudicación Directa por parte de la Municipalidad Provincial, impidiendo esta situación que pueda ejercer el derecho de propiedad.

Estas situaciones, como es de advertir causa incertidumbre en las personas lesionadas o limitadas en su derecho de propiedad, ya que no hay seguridad para el ejercicio de su derecho de propiedad que se encuentra amparado en nuestra legislación, en la que se debe tener en cuenta sus posibles causas para ello, tales como la falta de existencia de un catastro rural y urbano, así como una debida coordinación de registro de propiedad inmueble de la oficina registral y de esto se deriva las consecuencias tales

como la existencia de procesos judiciales para establecer el mejor derecho de propiedad lo que implica perjuicio económico, así también limita el ejercicio de derecho de propiedad, porque no se puede acceder a los créditos que otorgan las entidades financieras.

Estas situaciones ocurren porque no existen un debido control por la Municipalidad Provincial, ya que se debería dar mayor importancia por la gravedad del problema ya que abarca a toda la Región de Ucayali, teniendo más incidencia en los Asentamientos Humanos, que son numerosos, y si se lograría un adecuado control se cumpliría los objetivos, y se garantizaría el verdadero ejercicio del derecho de propiedad.

## **1.2. Formulación del problema**

### **1.2.1. Problema general**

- ¿Qué factores inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa?

### **1.2.2. Problema específico**

- ¿Cuáles son las características de los factores inciden en la duplicidad de propietarios de los predios?
- ¿Cómo se viene generando la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa?
- ¿Cuál es la relación que se da entre los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa?

## **1.3. Objetivo general y objetivos específicos**

### **1.3.1. Objetivo general**

- Determinar qué factores inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa.

### **1.3.2. Objetivos específicos**

- Determinar cuáles son las características de los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios.
- Describir cómo se viene generando la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa.
- Establecer cuál es la relación que se da entre los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa.

#### **1.4. Hipótesis**

##### **1.4.1. Hipótesis general:**

- Los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios influyen significativamente en el desarrollo de la Ciudad de Pucallpa.

##### **1.4.2. Hipótesis específicas:**

- Las características de los factores que inciden significativamente en la duplicidad de propietarios de los predios.
- La duplicidad de propietarios que inciden significativamente en los predios en la Ciudad de Pucallpa.
- Los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios influyen significativamente en la Ciudad de Pucallpa.

#### **1.5. Variables e indicadores**

##### **1.5.1. Variables Independiente:**

- Duplicidad de propietarios

##### **1.5.2. Variable Dependiente:**

- Predios en la ciudad de Pucallpa

##### **1.5.3. Indicadores:**

###### **A. INDICADORES V.I.**

- Organización técnica
- Nivel profesional



- Rigidez en la norma
- Capacitación y organización
- Reducción de las tasas para acceder a la inscripción

#### **B. INDICADORES V.D.**

- La falta de inscripción en los títulos de propiedad
- Pago de impuesto predial
- Falta de información jurídica a la población pucallpina
- Gastos económicos.
- La deficiente administración pública
- Falta de catastro en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo.
- Deficiencia en los registros prediales
- Falta de información por parte de la administración pública.

#### **1.6. Justificación e Importancia:**

Con la presente investigación se busca que tanto individualmente como colectivamente se respete el derecho de propiedad amparado en nuestro ordenamiento jurídico y no se expida irresponsablemente títulos de propiedad para los inmuebles que ya tienen título de propiedad y porque no pueden coexistir dos propietarios sobre un mismo bien, haciendo esta situación que susciten conflictos deben ser dilucidados primero en la vía administrativa como en el vía judicial; causando perjuicio económico.

Se considera que la duplicidad del título que se expide en la Municipalidad se debe fundamentalmente a la mala organización de las oficinas respectivas de esta Municipalidad, porque no llevan el adecuado registro y control.

Finalmente la importancia para investigar este problema servirá para contribuir a seguridad jurídica respecto de las propiedades, a evitar los

procesos judiciales, y también a establecer un orden en el registro de propiedad.

### **1.7. Viabilidad.**

La presente investigación es viable por cuanto no va a tener consecuencias negativas para nadie, al contrario va a permitir establecer determinados parámetros para elaborar mecanismo eficaces que permitan identificar los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa dentro de nuestro ordenamiento jurídico y de esta manera se asegure un buen funcionamiento para evitar la duplicidad de propietarios.

### **1.8. Delimitación**

En esta investigación reconocemos los siguientes toques operativos con el exterior:

- Los resultados no van a ser generalizados.
- Se limita a un solo aspecto de beneficio que adquieren las personas adultas mayores.
- El tiempo dedicado por los investigadores es parcial; por su tareas laborales y estudios.
- El tiempo dedicado por los investigadores es parcial; por su tareas laborales y estudios.

### **1.9. Limitaciones:**

En esta investigación reconocemos los siguientes toques operativos de las limitaciones originadas según la investigación:

#### **a) Teórica.**

Durante el proceso de investigación, se utilizarán teorías de análisis social, que expliquen el comportamiento problemática sobre los factores

que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa.

**b) Temporal.**

El estudio de tipo básica, para poder describir y explicar los diversos problemas que afrontan los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa.

**c) Práctica**

La alta vulnerabilidad de la problemática de los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa, en su diferente aspecto de coyuntura.

**d) Social**

El grupo poblacional vulnerable, los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa, que no son inscritos en su oportunidad.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. ANTECEDENTES**

##### **2.1.1. A nivel local:**

Luego de un acucioso trabajo de búsqueda en las bibliotecas de las Universidades que ofertan maestrías en Derecho, pudimos comprobar que no existen trabajos de investigación (Tesis) referidos a las variables materia de nuestro estudio.

##### **2.1.2. A nivel regional:**

Igualmente hemos indagado sobre tesis respecto al tema de investigación y no se encontró ningún trabajo similar.

##### **2.1.3. A nivel nacional:**

No se ha encontrado tesis de pre grado ni post grado sobre el tema de investigación. No se encontró temas algunas según su origen.

##### **2.1.4. A nivel internacional:**

No se ha encontrado tesis de pre grado ni post grado sobre el tema de investigación. No se encontró temas algunas según su origen sobre dicho tópico.

#### **2.2. BASES TEÓRICAS CIENTÍFICAS:**

##### **2.2.1. Teorías de la ocupación.**

Parte del supuesto que hubo un estatuto social en que los bienes eran comunes por tanto cada individuo podía ocupar lo que era preciso para satisfacer sus necesidades. La ocupación que llevara a cabo la convertía en propietario.

Se arguye que esta teoría se bien explica el origen histórico del derecho de propiedad, no sirve para otorgarle un fundamento racional. La simple ocupación no justifica que lo demás tenga que respetar el derecho del primer ocupante. Son partidarios de esta teoría Grocio y Pussendorss de la escuela del derecho natural.

### **2.2.2. Teorías de la convención.**

La defienden Kant y Sichte; para el primero, ni la ocupación ni el trabajo sirven de fundamento al derecho de propiedad, porque no engendran la obligación en los demás de respetar dicho derecho. Esta obligación se genera de un convencimiento mutuo o convención.

Sin embargo la convención, en el supuesto de existir, sería un fundamento demasiado débil para un derecho tan trascendente como el dominio.

### **2.2.3. Teoría del trabajo.**

La propiedad se dice (Thiers deriva del trabajo como una recompensa de este. El hombre transforma la naturaleza aumentando su utilidad. Por lo mismo el producto en ese trabajo debe ser para quien ha realizado.

Nació esta teoría entre los economistas del siglo XVIII.

Se aduce en su contra, que el trabajo no produce, sino solo transforma. El trabajo por sí solo no puede otorgar la propiedad.

### **2.2.4. Teoría de la ley.**

Conforme a esta teoría, la propiedad es creación de la ley. Solo ella puede constituirla disponiendo la renuncia de todos y otorgando un título de goce a una solo.

Empero la ley servirá para conocer la propiedad, resultando impotente para crearla.

### **2.2.5. Teoría de la Propiedad Función Social.**

Con la Revolución francesa volvió a imperar la concepción romana de la propiedad, la plena in re protesta, llevado al extremo.

Esta concepción era evidente que no podía subsistir, los mismos códigos que reconocían en el propietario ese derecho absoluto y excluyente, que la facultaba para disponer libremente de sus bienes, consideraban que la ley podía limitar las facultades del propietario; ahora se ha llegado a una concepción distinta, que está en armonía con el interés de la colectividad; el derecho de propiedad no puede admitirse si está en oposición y este último puede imponerse al del individuo aisladamente considerado.

El dominio se justifica ahora no por los beneficios que obtiene el propietario sino por aquellos beneficios que de su existencia o mantenimiento deriva de la sociedad.

Este es un criterio socialista que reconoce la legitimidad de la propiedad privada, pero la limita en provecho de todos.

Ya Augusto Comte, decía que el derecho no consiste más que en la posibilidad de cumplir un deber.

Duguit, niega la existencia del derecho subjetivo y por tanto del derecho de propiedad.

La propiedad, además de un derecho, constituye un deber.

El derecho de propiedad constituye la forma más perfeccionada para obtener el máximo provecho personal y colectivo, compatible con la libertad individual.

El deber consiste en que el uso y la explotación deben ser llevados a cabo en tal forma que participen de sus beneficios quienes no la tienen,

óseos aquellos que contribuyen a que se obtenga los frutos de ellas mediante su trabajo y también dichos beneficios deberán reflejarse en la sociedad en general.

Ya Ihering, decía: “La posición jurídica del colono y del inquilino en la antigua Roma están que fundamentalmente distinto, en el respecto jurídica de su posición actual, que apenas si puede compararse.

Hoy estas personas gozan de la completa protección del derecho, no solo de la protección posesoria y bajo el imperio de las legislaciones donde no riga la máxima (venta, mata, arriendo) se le concede una seguridad que en nada sede a la del propietario, ambos tienen, según el lenguaje Romano, un ius bien re.

El arrendatario actual tiene la misma seguridad que el Encitenta Romano, el inquilino actual tiene la del super visiaro Romano”.

Y Crome decía:

En el derecho moderno medio mundo es arrendatario, y las grandes empresas comerciales e industriales se acomodan en locales arrendados, al contrario de lo que ocurría en Roma, en que los colones eran las gentes más desvalidas. Por ello es menester proteger a los arrendatarios contra las expulsiones arbitrarias.

#### **2.2.6. Teorías Legitimistas de la Propiedad**

Son aquellas que reconocen y aceptan la existencia del derecho de propiedad privada estable.

Este tema comprende las diversas teorías o corrientes que explican el fundamento del derecho de la propiedad. Algunas están referidas a un hecho o aspecto individual (teoría de la ocupación, teoría del trabajo); otras, en cambio, se basan en un hecho social o colectivo (teoría de la

convención, teoría de la ley). Teorías existen que fundamentan la propiedad en un aspecto sociológico y económico; en la naturaleza racional y social del hombre, etcétera.

## **2.2.7. Teorías que fundamentan el derecho de propiedad en un hecho individual**

### **2.2.7.1. Teorías de la Ocupación**

La más antigua de todas, aparece con el renacimiento del Derecho romano. Sostiene que hubo un momento o estado social (de aislamiento), en que los bienes eran comunes y que, por lo tanto, cada hombre podía ocupar lo referido para satisfacer sus necesidades básicas (solo necesitan extender la mano para apropiarse de los bienes que necesitan y que tan abundantemente se le ofrecían).

Esta ocupación lo convertía en propietario. Tal ocupación, al advenir el estado social que sustituye al estado de naturaleza “sirvió de título justificado del derecho”. Sus defensores más caracterizados con Grocio y Pufendorff, de la Escuela del Derecho Natural. En efecto Pufendorf afirma que no ha precepto alguno de derecho natural que precepto su reparto general de todos los bienes para signar como cosa propia a cada uno su parte, o que hace ley natural es aconsejar el establecimiento de la propiedad, cuando lo requiera la conveniencia de la sociedad humana; dejando a la prudencia todas las cosas o solamente algunas, y si las deben poseer separadamente o pro indiviso, abandonando las otras al primer ocupante, de filósofo. Una vez sentado el permiso divino, el hombre estuvo desde entonces en el derecho de hacerse



dueño de los bienes de la tierra; pero para conseguir que fuera tenido como excluido el derecho común de los demás sobre la cosa que quedaban en posesión de uno falta alguna convención, y la institución de esta propiedad, para ser de conformidad con las máximas de la recta razón, no deja de estar originalmente fundada en las convenciones humanas.

También entre los partidarios de esta corriente encontramos a Burlamaqui, para quien lo que ha producido la propiedad es la toma de posesión de lo que no tiene dueño, y que para comprenderlo hay que considerar que el trabajo aumenta el valor, siendo justo que el suelo sea de quien ha añadido dicho valor. Se considera que esta tesis es insuficiente aun inadmisibles porque si bien explica el origen histórico de la propiedad, no sirve para otorgarle un fundamento racional. La simple ocupación no justifica que los demás tengan que respetar el derecho del primer ocupante. Se dice que la propiedad no puede consistir en un hecho arbitrario cuya estabilidad solo dependerá de la fuerza.

#### **2.2.7.2. Teoría del trabajo**

Afirma que el trabajo es la esencia de la propiedad; ergo esta deriva del trabajo, como recompensa de este. El hombre transforma la naturaleza aumentando su utilidad. Por ello, el producto de ese trabajo debe ser para quien lo ha realizado.

En cierta medida, podemos decir que esta teoría es complementada de la anterior, pues para ella la ocupación no basta para explicar la propiedad aquella solo confiere posesión que se transforme en propiedad mediante el trabajo.

Esta teoría nace con los economistas del siglo XVIII, en su obra *Investigación de la Naturaleza y causas de la riqueza de las naciones*, Adán Smith dice que: El producto del trabajo es la recompensa natural o el mismo. En aquel primer estado de las cosas que suponemos haber precedido a la propiedad de las tierras y a la acumulación de los fondos, todo el producto del trabajo pertenecería al trabajo: en él había propietario ni otra persona con quien partirlo por derecho de señorío o dominio.

La institución de la propiedad, limitado a sus elementos indispensables, consiste en el reconocimiento del derecho que tiene cada persona a disponer, exclusivamente, de todo lo que pueda haber producido por su esfuerzo personal, o recibido de los productores por título de dación o de leal consentimiento, sin emplear ni la fuerza ni el fraude. La base de todo es el derecho de los productos sobre lo producido por ellos mismos.

El filósofo inglés John Locke consideraba que el producto de nuestro es nuestro y en consecuencia se produce la propiedad que también es nuestra.

Critica: Se argumenta, en su contra, que el trabajo no produce sino solo transforma. El trabajo por sí solo, no puede otorgar la propiedad.

En realidad, se esgrimen además muchas otras razones negativas, Se dice que el trabajador supone ya el derecho de propiedad en las materias primas, herramientas, tierras, etc.; Si el trabajador fuera el único fundamento del derecho de propiedad, no podría darse esta en los niños ni en las personas incapacitadas (ancianos, dementes)

los cuales carecerían de la posibilidad de ser propietarios aun en bienes de consumo, lo que equivale a negarles el derecho de subsistir. Asimismo, agregan sus criterios, no podrían ser objetos de propiedad privada aquellos bienes que son utilísimos en la forma en que los ofrece la naturaleza.

En esta línea de pensamiento. H. George afirma que el suelo no podría ser objeto de propiedad privada pues no procede del trabajo humano, es anterior a él y produce frutos sin su concurso. Marcel Planiol objetando esta teoría, ha llegado al extremo de decir que originaría un inextricable amontonamiento de propietarios.

De igual forma las teorías del contrato social y de la ley han observado esta tesis, afirmando que el trabajo es un hecho, y un hecho no basta para legitimar un derecho. Los derechos no fundamentan los derechos, estos deben tener su razón de ser en un ordenamiento jurídico determinado, sea este positivo o natural.

## **2.2.8. Teorías Que Fundamentan El Derecho De Propiedad En Un Hecho Colectivo**

### **2.2.8.1. Teoría del contrato social.**

También llamada teoría de la conversación social, parte del supuesto que el contrato social, a la vez que creo la sociedad, instituyo o garantizo la propiedad privada.

Afirma que ni la ocupación ni el trabajo sirven de fundamento al derecho de propiedad, porque no obliga a los demás a respetar dicho derecho.

Esta obligación solo se genera de un consentimiento mutuo o convención.

Otros sostienen esta tesis con la variante de que, mientras que unos creen que el pacto puso término a la comunidad de bienes por los inconvenientes de este sustituyéndola con la propiedad privada, Rousseau supone que este es anterior al pacto, derivándose del trabajo unido a la ocupación y que el convenio solo tuvo por objeto garantizarla.

En efecto, Rousseau, al explicar el paso del estado de naturaleza al estado social sintetiza su posición diciendo: Reduciendo nuestro planteamiento a términos fáciles de comparar: el hombre pierde su libertad natural y el derecho ilimitado a todo cuando desee y pueda alcanzar ganando en cambio, la libertad civil y la propiedad de lo que posee. Y agrega, lo hay de más extraño en esta alienación es que, lejos de despojar la comunidad a los particulares de sus bienes, al aceptarlos, no hace ella otra cosa que asegurar su legítima posesión, cambiando la usurpación en absoluto derecho y el goce en propiedad.

De igual forma, si puede ser jurídicamente posible haber alguna cosa como suya, debe también ser permitido a toda la persona el constreñir a todos aquellos con los que puede experimentar dificultades hacer de lo mío y lo tuyo en la relación a un objeto cualquiera, a que se sitúen con ella en el estado de sociedad (principios metafísicos de Derecho. Añade luego, Pero el título racional de adquirir no puede encontrarse más que en la idea de la voluntad universal conjuntamente o unánime; idea que esta supuesta tácitamente como condición indispensable: pues una voluntad universal, realmente armónica, o conjuntamente en sus

elementos a los efectos de legislador, es el estadio social; es decir considerando ese estado y su función, pero antes de su realización (porque de otra manera la adquisición sería derivada) como alguna cosa pueda ser adquirida primitivamente, y en consecuencia de una manera previsional. La adquisición perentoria no tiene lugar más que en estado social.

Se considera que Kant sistematizó esta teoría distinguiendo tres periodos:

- a) **Periodo de Preparación.-** Durante el cual el hombre ocupan las cosas.
- b) **Periodo de la Propiedad Provisional.-** Durante el cual el hombre transformo las cosas con su trabajo, creando sobre ellas una suerte de propiedad provisional, pero que no era verdadera propiedad, por no crear en los demás la obligación de respetarla.
- c) **Periodo del pacto social.-** En el cual los hombres convinieron tácitamente en respetarse sus derechos sobre las cosas, apareciendo así la propiedad definitiva y completa.
- d) Se dice también que esta teoría presenta un doble aspecto:
- e) **Uno individual:** ocupación y trabajo continuo de la tierra.
- f) **Otro social:** La ley que garantiza el dominio pero no le da nacimiento.

Lo primero que se aduce en su contra, es que la convención, en el supuesto de existir, sería un fundamento demasiado débil para un derecho tan trascendente como el de propiedad. Sería mudable y

aleatorio, pudiendo deshacerse hoy lo hecho ayer, con lo que la propiedad carecería de estabilidad. Otra razón que se aduce, es que dicho pacto sólo obligaría a los que lo convinieron, pero no a los que no intervinieron en él, por lo que habría que probarlo a cada paso, siendo siempre dudoso a quiénes obligaba y a quienes no.

Finalmente, afirmaba Arnés, el derecho en general es independiente de la voluntad, estando por encima del arbitrio de las personas, aunque esa voluntad esté consignada en un contrato; de la misma manera el derecho de propiedad no puede depender de las convenciones, sino que es indispensable que la convención esté de acuerdo con el derecho, no pudiendo ser el contrato general más que la garantía social de los derechos de todos.

#### **2.2.8.2. Teoría de la Ley**

De acuerdo con esta teoría, la propiedad es creación de la ley. Sólo ella puede constituirla o fundamentarla, disponiendo la renuncia de todos y otorgando un título de goce a uno sólo

Afirma que una vez constituida la sociedad y el poder civil, éste decretó, en interés de todos, la capacidad de cada uno para lograr la posesión exclusiva de los bienes y fijó las condiciones de esta apropiación, comenzando a existir desde entonces el derecho de propiedad privada.

Esta tesis tiene mucha semejanza con la anterior contractualista, pues la ley es más que la expresión del consentimiento común de los asociados.

Destacan entre sus defensores Montesquieu J.Bentham, Bossuet; revolucionarios de la talla de Mirabeau, Robespierre y otros.

Montesquieu, sustentándola, dice: Así como los hombres han renunciado a su independencia natural para vivir bajo las leyes políticas, han renunciado también a la comunidad natural para vivir sujetos a las leyes civiles. Las primeras de estas leyes les otorgaron la libertad; las segundas la propiedad. Es decir que el hombre prescinde de su inicial libertad para someterse a las leyes políticas, asegurándose con ellas su libertad y su propiedad.

Venta, por su parte, expresa.

La ley no dice al hombre “Trabaja y yo te recompensaré”, sino que le dice, trabaja y los frutos de tu trabajo, esta recompensa natural y suficiente, que sin mí tú no podrías conservar, yo te aseguraré el goce de ellas, conteniendo la mano que quisiera quitártelos, Si la industria crea, la ley es la que conserva.

Si en el primer momento se debe todos los otros momentos todo se debe a la ley. Agrega que para conocer mejor el beneficio de la ley, procuraremos formarnos idea clara de la propiedad natural, y que ella es únicamente obra de la ley. Pero su pensamiento lo resume en esta frase célebre. La propiedad y la ley han nacido juntas y morirán juntas. Antes de las leyes no hubo propiedad; suprimida las leyes y toda propiedad desaparece.

Se arguye que la ley servirá para reconocer la propiedad, resultado imponente para creerla; no explica cuál es el derecho de propiedad, ni cómo nació. El derecho de propiedad, como todo derecho fundamental sería anterior y superior a ley humana positiva.

En apoyo de esta crítica se citan las palabras de León XIII, no es la ley humano positivo sino la naturaleza la que ha dado a los particulares el derecho de propiedad, y por lo tanto no puede la autoridad pública abolirlo sino solamente moderar su ejercicio y combinarlo con el bien común.

También se afirma que esta teoría en vez de fundamentar el derecho de propiedad, lo destruye, pues de un lado, no vendrían jurídicamente obligados a respetarlo las personas que no estuviesen sometidos a la misma ley humana la que hubiese creado ese derecho la misma ley es decir los poderes públicos podrían suprimirlos.

## **2.2.9. Teorías que fundamentan el derecho de propiedad en un Aspecto Sociológico y Económico**

### **2.2.9.1. Posición sociológica y económica.**

Entre quienes sostienen esta tesis encontramos al fundador de la sociología moderna.

Sostiene que la característica egoísta de la industria primitiva tiende a transformarse, desde que la existencia dejando de ser individual, empieza a ser social; incluso ya en la existencia, dejando de ser individual empieza a ser social incluso ya en la etapa doméstica.

Esta transformación, añade, no puede ser científicamente apreciada más que estableciendo dos leyes correlativas desconocidas hasta ahora, relaciones con la existencia material. Su combinación natural constituye la teoría positiva de las acumulaciones.



De estas dos leyes económicas, una es subjetiva y la otra objetiva, pues se refieren a nosotros mismos y el mundo exterior, respectivamente y consiste en estos dos hechos generales cada hombre puede producirse más de lo que consume los productos obtenidos pueden conservarse más tiempo del que exige su producción.

Otro de los sostenedores de esta teoría, dice que la propiedad, es el derecho absoluto de un hombre sobre el producto de sus esfuerzos sobre las cosas que él es el primero en proporcionarles el valor y a los cuales él da una forma duradera y otorga una productividad permanente.

Y termina diciendo que lo que constituye la razón suprema de la propiedad en general y de la propiedad territorial en particular lo que le da una base inquebrantable, es el interés de la sociedad entera.

## **2.2.10. Teoría que fomentan el derecho de propiedad en la naturaleza racional y social del hombre**

### **2.2.10.1. Teoría de la Personalidad Humana**

Adquiere a esta para quien el hombre, por su naturaleza, tiene en el instinto el derecho, la propiedad, la moralidad. Por ello el hombre encuentra en si con los hechos de conciencia el querer el derecho, la propiedad, el Estado y agrega mi voluntad en la propiedad es personal y la personalidad y la persona es un ser individual de donde la propiedad se hace lo privativo de esta voluntad. Toda vez que yo por medio de la propiedad doy una esencia determinada a mi voluntad, importa que la propiedad

tenga también ella una determinación y que sea esta la más. En esto está la más fuerte razón de la necesidad de la propiedad privada.

#### **2.2.10.2. Teoría del pensamiento católico.**

Esta se funda en el derecho natural, concebido este como una participación de la ley eterna en la criatura racional. Por lo tanto la actividad estatal debe limitarse a reconocer, reglamentar, garantizar y sancionar la propiedad teniendo en cuenta su función social.

Esta doctrina pretende ubicarse en una situación intermedia entre las teorías individualistas y las sociedades o colectivas, pues comprende de elementos uno individual y otro social. Este último le sirve para rechazar la idea de propiedad en forma complementaria absoluta.

Entre los legítimos modos de adquirir la propiedad o títulos inmediatos el dominio sobre los bienes concretos, agrega, sobresalen en la ocupación del bien que no tiene dueño y el trabajo o especificación, es decir, la actividad del hombre se adjudica legítimamente el fruto de su trabajo.

Para el Estado no tiene derecho para disponer arbitrariamente de esa función. Añade que siempre ha de quedar intacto e inviolable el derecho natural de poseer privadamente y transmitir los bienes por medios de las herencias.

Sostiene que la naturaleza misma estableció la repartición de los bienes entre los particulares para que rindan utilidad a los hombres de una manera segura y determinada y afirma que las

riquezas incesantemente aumentadas por el incremento económico social deben distribuirse entre las personas y clases.

Los principales argumentos que da la escuela católica son:

- 1) La propiedad privada es una institución universal y permanente que progresa paralelamente con la cultura de los hombres, ha existido siempre y en todos los pueblos.
- 2) La naturaleza ha asignado a los bienes materiales el fin de satisfacer las necesidades humanas, aquella que exige que estas puedan ser adquiridas por el hombre en propiedad privada y estable.
- 3) Los bienes materiales han sido dados por la naturaleza al hombre para que usándolos de manera conforme a su dignidad y a sus aspiraciones naturales, provea no solo a su propia conversación y perfeccionamiento, sino al bien de su familia.
- 4) El hombre tiene derecho natural al fruto de su trabajo, el cual solo puede existir mediante la propiedad privada.

Además la teoría Católica vuelve a la hipótesis antigua que afirma que la propiedad ha existido desde los comienzos de la historia, contra el criterio generalmente aceptado de que la propiedad primitiva ha sido colectiva también sostiene, erróneamente que la propiedad privada es el único medio por el cual pueden los bienes materiales cumplir su fin, cuando es por todos sabido que la gran mayoría de personas carece satisfactoriamente sus necesidades.

### **2.2.11. Replanteamiento de la relación entre libertad y propiedad**

La Antigua idea de que libertad y propiedad se exigían mutuamente es hoy cuestionada filosófica y económicamente y es un simple perjuicio metodológico, en rigor la propiedad jamás pudo asegurar la igualdad ni el viene estar de muchas personas que ha vivido libremente sin propiedad. Incluso puede afirmarse que ahora la propiedad privada llega a contradecir la libertad misma.

Se concluye que actualmente, ni la propiedad privada confiere la libertad a los individuos ni el ejercicio de los derechos de propiedad es en sentido propio ejercicio de la libertad.

A lo sumo se dirá que los propietarios de los bienes tienen más segura su libertad, en el sentido de posibilidad de elección de medios de vida. Aunque esta es una connotación bastante restringida solo trascendente en el sistema capitalista.

### **2.2.12. Titularidad y actividad del dominus:**

La concepción de la función social que subordina el individuo a la colectividad se basa en el énfasis que se pone ahora en el ejercicio del derecho y no en la atribución.

Se afirma que este fenómeno ha alterado el concepto de bien y por cierto la noción de propiedad como tipo de derecho sobre los bienes.

Hoy día se observa una inserción de la propiedad en el proceso económico de producción o intercambio de bienes y servicios y ha generado finalmente un proceso de propiedad donde el ejercicio prima sobre la atribución y en el que produce una relación dialéctica entre la titularidad al punto fuerza es hacer una separación entre la propiedad y control de la riqueza ideas que la codificación considera inseparable.

### **2.2.13. La constitución de 1933. Características de la propiedad:**

La Constitución profundizó más abiertamente la orientación por una Filosofía nítidamente liberal. Ha desaparecido el rol social que debía cumplir, la expropiación es prácticamente imposible de aplicar; los recursos naturales pueden ser concedidos a particulares. Desde esa perspectiva, el dominio presenta algunas innovaciones en cuanto a sus características.

#### **a) La Propiedad como derecho personal.-**

En principio era considerada a la propiedad como un derecho personal, al disponer que toda persona tenga derecho a la propiedad. Pues considera a la Propiedad como inherente a la personalidad del hombre, como una continuación o proyección de esta. La propiedad privada implica quizás un bien o una ventaja que ha de ser accesible a todos.

Por cuanto envuelve incluso en el actual estadio político social un valor de libertad, si bien de libertad económica. En el orden del derecho civil esto supone que el titular tiene derecho o facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien que le pertenece. Naturalmente ella deberá ejercer con arreglo a las limitaciones que establecen las leyes.

El derecho de propiedad está suficientemente tutelado, pues con posterioridad a la formulación de este precepto constitucional establece la procedencia de la acción de amparo.

**b) Inviolabilidad de la Propiedad.-**

En vía de principio la propiedad privada. Incluso es considerada inviolable siguiendo aquí la más rancia tradición liberal que viene desde la declaración de los Derechos y Deberes del Ciudadano.

Esta propiedad no obstante debe está orientado al bien común a beneficiar la colectividad. En consecuencia el propietario continúa teniendo derecho más completo sobre un bien.

**2.2.13.1. Pluralismo de la Propiedad.-**

La constitución del 79 regula explícitamente varias modalidades o formas de la Propiedad. Hacía referencia cuando se permitía al Estado promover el acceso a la propiedad en todas sus modalidades.

Las relaciones de propiedad que ofrecía el Perú y que necesariamente tenía que plasmar en la Constitución. Así tenemos que había aparecido una propiedad social, la comunidad industrial, las cooperativas. De ahí que no tuvieran los constituyentes del 79 otra alternativa que reconocerlas, aunque de un modo bastante peliado.

La Constitución de 1993 reitera el principio del pluralismo económico, cuando habla de la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa, sin embargo, ya no hace referencia palmaria a las empresas cooperativas. Lo que si puede afirmarse es que el Estado ya no las estimula, se inclina prioritariamente por las privadas.

#### **2.2.14. Contenido esencial de la propiedad**

La Constitución Peruana reconoce el derecho a la Propiedad privada, entre los derechos del ciudadano. Estas leyes no podrán disminuir su contenido correrá a cargo de las leyes ordinarias.

El contenido esencial de la propiedad constituye de una parte el criterio que nos ha de permitir la distinción entre la configuración de los derechos y privación o ablación de los mismos.

El concepto de núcleo o contenido esencia protege la propiedad privada.

#### **2.2.15. Concepto de propiedad**

El texto constitucional traía ciertos elementos que hacían de la propiedad un concepto ligero pero no totalmente liberal o individualista.

No obstante advertimos ahí una contradicción, pues mientras una parte se establecía la función social de la propiedad y se la ubicaba no solo como un derecho sino fundamentalmente como una obligación, de otra parte cuando, por excepción se sancionan por incumplir tales exigencias, se exigía que era previo paro gen dinero de la indemnización con lo que indudablemente, la expropiación prácticamente se tornaba muy difícil de aplicar.

Pues bien, la Constitución de 1933 supera esa contradicción con una salida individualista, que exige la misma indemnización en efectivo pero ya no la considera social. Se puede decir que es coherente liberal.

#### **2.2.16. Expropiación y limitación del núcleo esencial.**

El núcleo o contenido esencial constituye la barrera o frontera de las expropiaciones de suerte que si bien garantiza la propiedad, la violación de las obligaciones que tiene.

Es decir se produce como consecuencia de la privación de la propiedad una alteración en el ya referido contenido esencial del dominio.

El numeral 70 prescribe que nadie puede ser privado de su propiedad excepto declarada la ley y previo pago en efectivo de indemnización justiprecisa.

**a) Debe ser por causa de seguridad nacional o necesidad pública.-**

La Constitución derogada establecía junto a la necesidad y utilidad pública la causa del interés social.

En lo que respecta al primer elemento necesidad y utilidad pública hacía referencia a las exigencias de funcionamiento de la administración.

La Constitución vigente reitera la noción de necesidades pública pero prescinde de la utilidad pública y lo que es más importante del interés social.

El segundo factor recogido es el de la seguridad nacional que hace alusión a casos extremos de emergencia no muy comunes por los demás.

**b) Calificación Conforme a Ley.**

Esto implica que la medida expropiatoria debe ser legalmente tipificado una ley así debe disponerlo.

**c) Previo pago en efectivo de la indemnización justiprecisa.**

En este aspecto si es criticable. Aquí se habla se hable simplemente de previo pago de la indemnización justiprecisa.



**2.2.17. Factores que inciden en la duplicidad de títulos de propiedad:****2.2.17.1. Factor económico social.**

Viene a constituir tanto la economía de la población pucallpina como el nivel socio cultural ya que muchas veces el nivel cultural esta de la mano con la economía, porque debido a la falta de dinero no puede instruirse debidamente para que pueda información precisa y tampoco contratar los servicios de un profesional para que haga valer sus derechos sobre las inscripciones o formalizaciones de los predios a su nombre o posesión, y que muchas veces las entidades encargadas de estas inscripciones con su verdadera función de informar a estas personas de modesta condición económica.

**2.2.17.2. Factor normativo.**

No se respeta las normas establecidas tanto en la constitución como en el código civil sobre el derecho de propiedad, debido a que no existe una norma rígida que impida la duplicidad de títulos respecto de un mismo bien.

**2.2.17.3. Administrativo.**

No se da la debida importancia a este tipo de irregularidades que se cometen dentro de las instituciones encargadas de realizar estos trámites de formalización no dan la información adecuada ni el asesoramiento para la formalización de los predios obtenidos más bien son los que crean este tipo de figura ilegal que es la duplicidad de títulos, no tienen una estructura adecuada ni la capacitación que se exige, para estar a cargo de estos trámites, porque no miden las consecuencias ya que acarrea un gasto

económico y una inseguridad jurídica sobre el derecho de propiedad.

### **2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES**

#### **1. Duplicidad.**

La coexistencia de dos títulos respecto de un mismo bien.

#### **2. Propiedad.**

Ruggiero, da una definición a la que asigna gran valor científico y dice que la propiedad es el señorío general e independiente de la persona sobre la cosa para los fines reconocidos por el derecho y dentro de límites por el establecido.

#### **3. Saneamiento legal de la propiedad.**

Es la acción legal pendiente a legitimar la transferencia de la propiedad del lote que ocupa cada familia.

#### **4. Saneamiento físico.**

Es la acción orientada a establecer, ejecutar o regularizar el plano definitivo de trazado, lotización, vías y otras áreas de uso público.

#### **5. Predios.**

Heredad finca, propiedad, tierra. Delimitación de un bien que puede ser rustico o urbano.

#### **6. Municipalidad.**

Los gobiernos locales son entidades básicas de la organización territorial del estado y canales inmediatos de la participación vecinal en los asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía de los intereses propios de las correspondientes colectividades.

#### **7. Atributos Clásicos del derecho de propiedad.**

El derecho de usar, gozar y disponer de la cosa, y además, con los siguientes caracteres.

**8. Como un derecho absoluto.**

Es decir en el sentido de conceder el summum de facultades a favor de una persona sobre la cosa, o sea que no cabe un derecho real más amplio que el derecho de propiedad y, al mismo tiempo, que se ejercita sin intervención de nadie y que debe ser respetado por los demás.

**9. Es el de conceder un derecho exclusivo.**

En el sentido de que el derecho de propiedad no permite otro derecho de propiedad semejante y opuesto sobre el mismo bien. Si una persona tiene la propiedad de una cosa no es posible que haya otra persona con igual derecho sobre ella.

**10. Es la perpetuidad.**

O sea que ese derecho no debía extinguirse, ni aun con la muerte, ya que todas las legislaciones del mundo admiten la herencia, pudiendo la persona disponer de sus bienes para después de su fallecimiento. Se consideraba que la propiedad solo se perdía por acto propio, pero no por abandono, salvo que este determinara el nacimiento de un nuevo derecho sobre el bien adquirido por prescripción, La acción reivindicatoria del propietario ha sido considerada como una acción que podía ejercitarse siempre, esto es, que era imprescriptible y que podía prosperar pese al abandono de la propiedad, a no ser que hubiera nacido ella un nuevo derecho adquirido por prescripción.

**11. El de la inviolabilidad.**

La propiedad se consideraba como un derecho absoluto e invulnerable. Esta característica es la que ha sufrido más los embates del derecho

moderno. Hoy día la propiedad está sujeta a limitaciones y restricciones impuestas por el interés colectivo o interés público.

## **2.4. Bases epistémicos.**

### **TEORIA DE LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD**

Como hemos expresado reiteradamente, resultas de la revolución francesa volvió a imperar la concepción romana de la propiedad llevada al extremo.

Empero esta tendencia liberal ultranza pronto entro en crisis pues se estimó que la ley podía limitar las facultades del propietario. Es así que apareció con otra concepción que la supeditaba al interés colectivo.

### **TEORÍA DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD**

A partir de ese momento se justifica el dominio no por los beneficios que obtiene el dominas sino por aquellos que de su existencia o mantenimiento deriva la sociedad. Los defensores de esta corriente lo consideraban el más importante hito dentro de la evolución del concepto.

Muchos autores no discuten carácter social. Aunque insisten en no desligarlo del aspecto individual o natural de la propiedad. Tal es el caso, tanto del positivo cuanto el catolicismo

El positivismo sea estatal suele hacer radicar el fundamento en la norma jurídica del Estado o bien con fórmula más amplia en la mera utilidad social.

### **VARIANTES DE LA TEORIA**

En Esta teoría social de la propiedad, podemos distinguir básicamente dos variantes: una que considera que la propiedad es una función social, y otra que afirma que la propiedad cumple una función social ambas por cierto tienen diferencias.

Aquella corriente que considera que la propiedad cumple una función social ambas por cierto tiene diferencias.

Aquella corriente que considera a la propiedad como función social, en realidad no tiene mayores adeptos. La reacción frente a la publicación del derecho se ha producido por el lado del derecho privado, volviéndose a reiterar el carácter subjetivo del dominio, argumentándose que la propiedad no constituye una función social, el hecho de tener bienes puede naturalmente servir al ejercicio de la función pero no es por sí mismo hablando propiamente, una función. Si no que lo que es distinto, debe cumplirse una función de este carácter reprochable a la confusión entre la propiedad y la empresa a que sirve, su pretendida identificación como función social y no como derecho subjetivo. Esta corriente considera que corresponde al Estado zanjar, regular la propiedad, los eventuales conflictos que se originen entre el interés público y privado.

La segunda variante aquella que arguye que la propiedad cumple una función social es la que goza de mayor predicamento. La característica de esta corriente es que impone deberes pues no queda su empleo y función al arbitrio del dueño a interés de un particular.

### **LA FUNCION SOCIAL**

Es una fórmula de armonía que intenta concordar los intereses del individuo con los de la sociedad toda, impidiendo que el ejercicio del propietario pueda menoscabar o afectar en forma alguna el bien común. Se funde en la libertad del individuo y las facultades que la propiedad concede, con la obligación de hacer uso de ella de manera conveniente al interés social. La función social puede limitarse a la propiedad pero también puede determinarla activamente.

### **FUNDAMENTO DE LA FUNCION SOCIAL**

La base de esta función social de la propiedad está en el cumplimiento de fines encaminados al mayor incremento de la producción, en beneficio de la

sociedad entera, considerada a estos efectos fundamentalmente como conjunto de familias y que entraña en sí a la vez en una aspecto general un repecho a la personalidad humana.

Es por lo tanto un interés social el que fundamenta el derecho de propiedad pero un interés social basado en la necesidad, siempre apremiante y universal, de aumento de la producción para conseguir principalmente una mayor perfección en la satisfacción de las necesidades inherentes a la familia.

### **EL CAMBIO DE LA TITULARIDAD DEL EJERCICIO**

A este respecto se produjo una transformación consistente en el ejercicio de los derechos.

### **CONTROL DEL EJERCICIO DE LOS DERECHOS.**

Se concibió que el ejercicio de los derechos subjetivos como acto de liberalidad individual no cumplía el objetivo de asegurar a todos la eficaz posibilidad de ejercicio de los derechos.

La profunda transformación, económica y política de los ordenamientos puso en crisis estos valores típicamente liberales e hizo afirmar paulatinamente la teoría del abuso del derecho como mecanismo controlador del ejercicio de los derechos.

El paso de la titularidad que implica señorío o libre actuación a la actividad es uno de los fenómenos más notables que en el rubro del de recto se han observado últimos tiempos.

### **PROPIEDAD Y PROCESO ECONÓMICO**

Otra característica que se ha observado es la inserción de la propiedad en el proceso productivo que marca una transición de la propiedad estática a una propiedad orgánica e instrumentalmente incorporada a la actividad económica. Aquí se ha producido un giro copernicano: la propiedad, que en

el sistema codificado comprendía la actividad económica como una actividad de ejercicio del derecho ha pasado de continente a contenido al ser considerada uno de los medios de que sirve la actividad económica para la consecución de sus fines o en otras palabras como el elemento del patrimonio establecimiento, explotación o si se quiere empresa en sentido objetivo.

### **LA NUEVA PROPIEDAD.**

Como consecuencia de este proceso evolutivo aparece una nueva imagen del dominio. Podría definírsela señalando cuatro rasgos fundamentales pluralismo conexión o relación social, desconexión de la idea de libertad y actividad o ejercicio como entro de la regulación.

### **EL PLURALISMO.**

Es consecuencia de la diversidad de normas especiales dictadas para atenuar los efectos del individuo vía la intervención y generalmente en función de las peculiaridades características de determinados tipos de bienes, intervención estatal que en estos momentos esta reducida a su mínima expresión. El pluralismo suscita problemas relativos a la determinación de las características específicas de la propiedad en cada uno de los tipos a la interconexión entre ellas y principalmente en orden al conflicto entre el interés del titular y el interés de la colectividad representado por el Estado.

### **EL INTERES SOCIAL.**

Al carácter social del dominio se llegó de un radical cambio en las relaciones que se dan entre las exigencias individuales y las estatales. El aceptarse la función social como aspecto central de la propiedad supone que esta tiene como presupuesto su posible correlación a un fin no individualizado de suerte que esta conexión llega a ser fundamento del derecho de propiedad.

# CAPÍTULO III

## MARCO METODOLÓGICO

### 3.1. Tipo y Nivel de Investigación.

#### 3.1.1. Tipo de Investigación

La presente investigación por su finalidad es BÁSICA, porque busca solamente la producción teórica, es decir parte de un marco teórico y gira en el mismo.

Por el periodo de ejecución es LONGITUDINAL, porque busca demostrar evolución de la norma, materia de estudio en un periodo de determinado según la investigación, consecutivos y por lo tanto, será materia de observaciones diversas para ver la evolución de la misma.

#### 3.1.2. Nivel de investigación

El presente trabajo de investigación por sus características constituye una investigación descriptiva y explicativa.

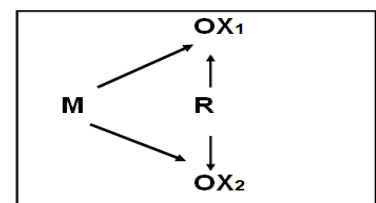
### 3.2. Diseño y esquema de la investigación.

Por el diseño es DESCRIPTIVO CORRELACIONAL, porque en una primera parte se describe el problema materia de investigación y luego se procede a la corrección de las variables en estudio.

Se Observa y describe variable X1

Se Observa y describe variable X2

Se Observa y describe relación X1 - X2





### 3.3. Población Muestra

#### 3.3.1. Población

Para la presente investigación se va contar con casos prácticos los cuales se han plasmado en trámites de expedientes administrativos los que se tramitan por ante la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo. Así también se va a tener en cuenta expedientes judiciales por ante el Juzgado Mixto de la Corte Superior de Ucayali.

70 Expedientes administrativos de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo.

30 Informes de Registros Públicos

10 Expedientes judiciales

**TOTAL 100** Propietarios registrados en la Oficina Registral de Propiedad Inmueble Sede – Ucayali- Zona Urbana con dicho problema de duplicidad.

#### 3.3.2. Muestra

Se aplicarán encuestas a 100 Propietarios registrados en la Oficina Registral de Propiedad Inmueble Sede – Ucayali.

$$N = n$$

#### ✦ Unidad de Análisis.

El procedimiento que utilizaremos para determinar la muestra es el escogencia el total de todos los procesos de 100 casos.

### 3.4. Técnicas de Recojo, Procesamiento y presentación de Datos

- **Técnica de análisis documental:**

Según Héctor Martínez Ruiz y Elizabeth Ávila Reyes esta técnica “Se basa principalmente en el trabajo de archivo, que consiste en la consulta de fuentes escritas (libros, periódicos, diarios, etc.)”.

Como podemos visualizar, siendo nuestra investigación de tipo descriptivo, en su nivel básico o pura, razón por la que nos desprendemos de aplicaciones prácticas, la técnica de análisis documental se enmarca convenientemente al proceso de nuestra investigación en vista que

**... se justifica por su utilidad, que se traduce en la optimización de los esfuerzos, la mejor administración de los recursos y la comunicabilidad de los resultados.<sup>1</sup>**

- **Estudio de Documentos:**

Como fuente muy valiosa, en este caso, los expedientes del derecho a la responsabilidad civil tratando los factores inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa, en relación al título de investigación, nos ayudará a entender el fenómeno central de estudio: sobre cómo funciona y qué experiencias negativas o positivas se tiene como resultado de su uso.

- **Entrevistas**

Es necesario obtener referencias sobre los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa.

- ✓ Concepción personal del área encargada.
- ✓ Opinión personal sobre el cumplimiento del programa de informe de Registros Públicos.
- ✓ Sugerencias sobre el procedimiento del programa de Registros Públicos.

---

<sup>1</sup> TAMAYO Y TAMAYO, Mario. *Diccionario de investigación científica*, 2004, p. 141.

**Cuyo cuadro resumen es lo siguiente:**

<b>TÉCNICAS</b>	<b>INSTRUMENTOS</b>
De la Recolección de la información.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encuestas.</li> <li>• Fichas Bibliográficas.</li> <li>• Internet.</li> </ul>
Del Procesamiento y análisis de la información.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuadros de Tablas estadísticos</li> <li>• Escala de Logro y deficiencias</li> <li>• Ponderaciones.</li> <li>• Promedio.</li> <li>• Proporciones (%)</li> <li>• Gráficos Estadísticos.</li> <li>• Ratios de comparaciones.</li> </ul>
De la Redacción del informe.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Esquema del informe estratégico</li> <li>• Módulos de investigación.</li> </ul>
De la Exposición y sustentación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipo de proyección.</li> <li>• Equipo de sonido.</li> <li>• Software.</li> <li>• Protocolo de Exposición de tesis.</li> <li>• Protocolo de sustentación de tesis.</li> </ul>

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

#### 4.1. Resultado de Trabajo de Campo con Aplicación Estadística y Mediante Distribución de Frecuencia y Gráficos.

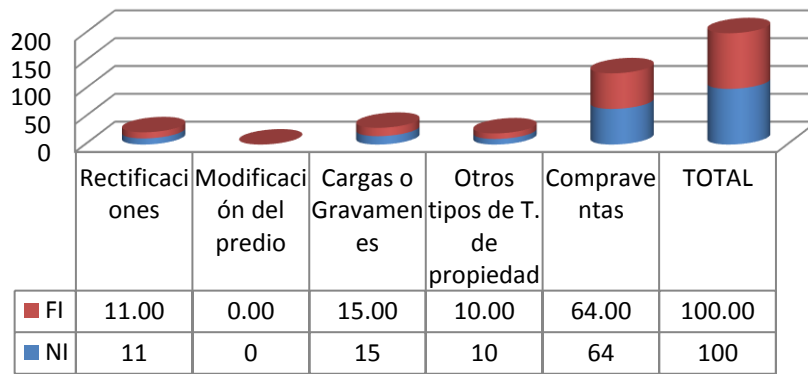
Los resultados se han obtenido en base al cuestionario aplicado a los propietarios de los predios en la ciudad de Pucallpa, la misma que ha sido organizada, tabulada y sistematizada en las tablas de frecuencia simple, e interpretada y analizada, en base a ella, y de esta forma se ha determinado los diversos niveles que a continuación se presentan en los gráficos.

**CUADRO N° 01**

Títulos inscritos por tipo de Acto			
Escala Valorativa		NI	FI
	Rectificaciones	11	11.00
	Modificación del predio	0	0.00
	Cargas o Gravámenes	15	15.00
	Otros tipos de T. de propiedad	10	10.00
	Compraventas	64	64.00
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>100.00</b>

**Fuente : Encuesta Aplicada 2015**

**Elaboración : La tesista**

**Gráfico N° 01**

**Fuente** : Encuesta Aplicada 2015  
**Elaboración** : La tesista

### INTERPRETACIÓN

Se ha determinado en base a 100 casos y la población encuestada ha señalado el 11.00% Rectificaciones, el 00.00% Modificación de predio, el 15.00% Cargas o gravamen, el 10.00% Oros tipos de T. de propiedad y el 64.00% Compraventas.

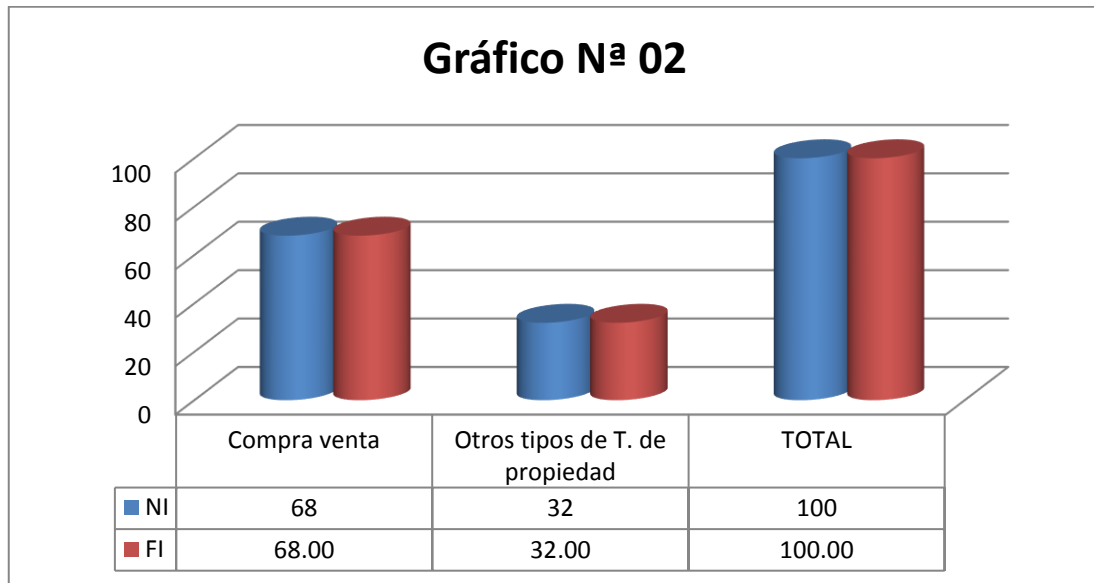
La conclusión es lo que se refleja, que la compraventa, lo cual demuestra que este es el acto más solicitado al registro de Predios de la SUNARP, configurando con el 64.00% de la totalidad de rogatorias ingresadas a dicha dependencia como es la compraventa y a la vez genera duplicidad de propietarios por la mala gestión administrativa.

**CUADRO N° 02**

Transferencia de propiedad			
Escala Valorativa		NI	FI
	Compraventa	68	68.00
	Otros tipos de T. de propiedad	32	32.00
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>

**Fuente** : **Encuesta Aplicada 2015**

**Elaboración** : **La tesista**



**Fuente** : **Encuesta Aplicada 2015**

**Elaboración** : **La tesista**

**INTERPRETACIÓN**

Se ha determinado en base a 100 casos y la población encuestada ha señalado el 68.00% Compraventas, y el 32.00% Otros tipos de T. de propiedad.

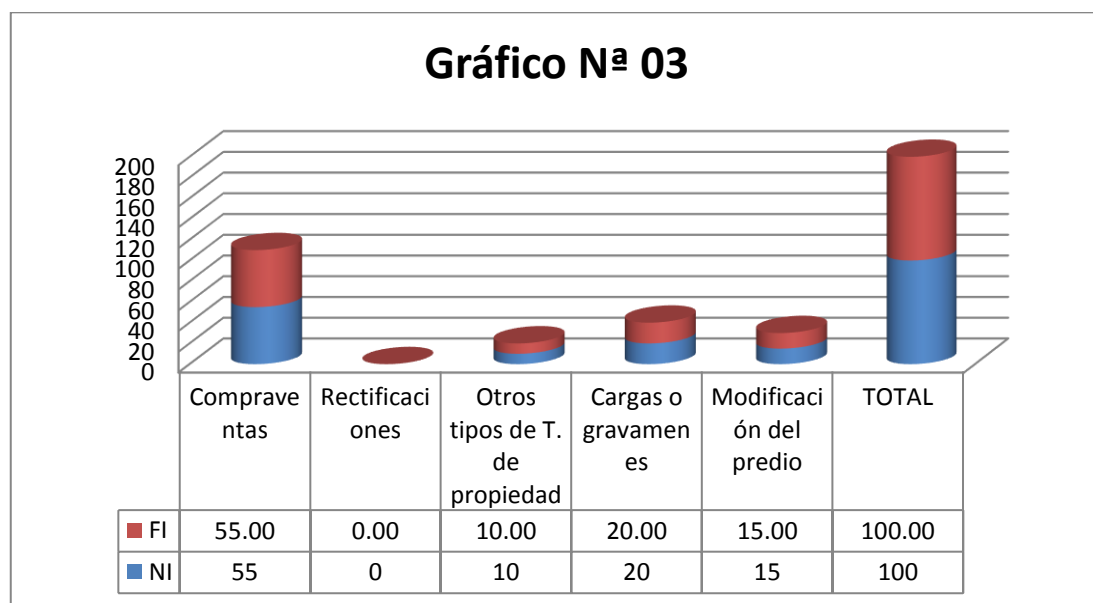
Como se puede apreciar, los actos de inscripción correspondientes a rogatorias de compraventas, siguen siendo las de mayor cantidad. Podemos inferir entonces que un equivalente a 68.00% de los títulos correspondientes a rogatoria de Compraventas.

CUADRO N° 03

Tipos de actos LIQUIDADOS			
Escala Valorativa		NI	FI
	Compraventas	55	55.00
	Rectificaciones	0	0.00
	Otros tipos de T. de propiedad	10	10.00
	Cargas o gravámenes	20	20.00
	Modificación del predio	15	15.00
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>

Fuente : Encuesta Aplicada 2015

Elaboración : La tesista



Fuente : Encuesta Aplicada 2015

Elaboración : La tesista

### INTERPRETACIÓN

Se ha determinado en base a 100 casos y la población encuestada ha señalado el 55.00% Compraventas, el 00.00% Rectificaciones, el 10.00% Otros tipos de T. de propiedad, el 20.00% Cargas o gravámenes y el 00.00% Modificación de predio.

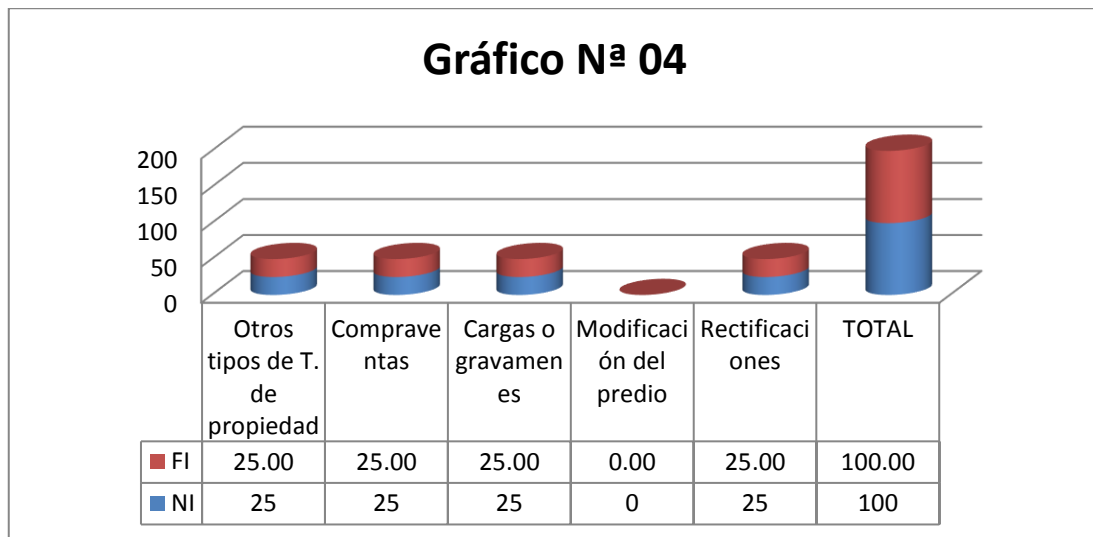
La conclusión es lo que se refleja, que la compraventa, lo cual demuestra que este es el acto más solicitado al registro de Predios de la SUNARP, configurando con el 55.00% de la totalidad de rogatorias ingresadas a dicha dependencia es de compraventa.

**CUADRO N° 04**

Tipos de actos TACHADOS			
Escala Valorativa		NI	FI
	Otros tipos de T. de propiedad	25	25.00
	Compraventas	25	25.00
	Cargas o gravámenes	25	25.00
	Modificación del predio	0	0.00
	Rectificaciones	25	25.00
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>100.00</b>

**Fuente** : Encuesta Aplicada 2015

**Elaboración** : La tesista



**Fuente** : Encuesta Aplicada 2015

**Elaboración** : La tesista

**INTERPRETACIÓN**

Se ha determinado en base a 100 casos y la población encuestada ha señalado el 25.00% Otros tipos de T. de propiedad, el 25.00% Compraventas, el 25.00% Cargas o gravámenes, el 00.00% Modificación de predio, 25.00% Rectificaciones.

En cuanto a los actos que con mayor frecuencia han sido tachados, hay un reparto casi exacto entre los seleccionados, donde se obtuvo el 25% título para las compraventas, el 25% título para las transferencias de propiedad distintas a las compraventas, el 25% título para las cargas y gravámenes y el 25% título para las rectificaciones.

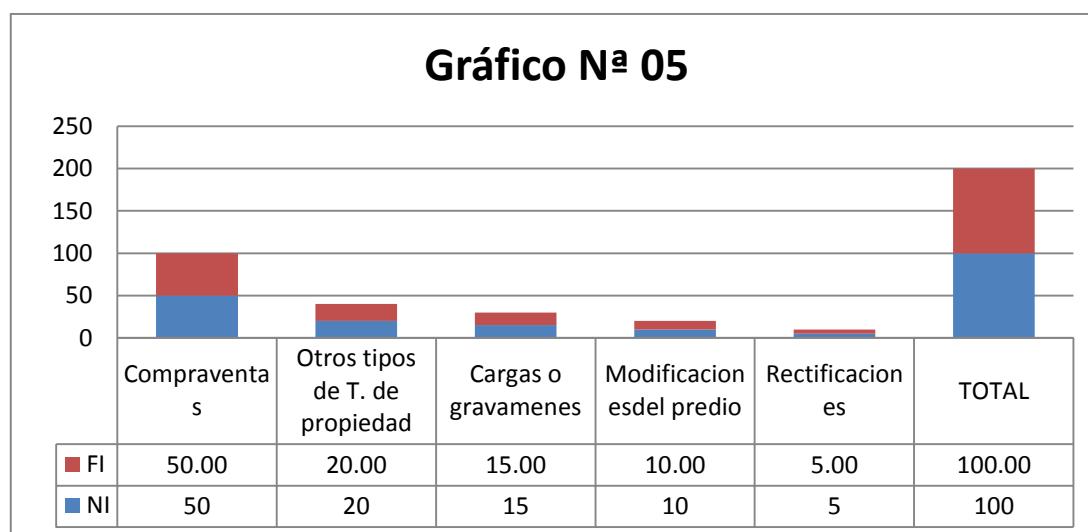


CUADRO N° 05

Tipos de actos OBSERVADOS			
Escala Valorativa		NI	FI
	Compraventas	50	50.00
	Otros tipos de T. de propiedad	20	20.00
	Cargas o gravámenes	15	15.00
	Modificaciones del predio	10	10.00
	Rectificaciones	5	5.00
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>

Fuente : Encuesta Aplicada 2015

Elaboración : La tesista



Fuente : Encuesta Aplicada 2015

Elaboración : La tesista

## INTERPRETACIÓN

Se ha determinado en base a 100 casos y la población encuestada ha señalado el 50.00% Compraventas, el 20.00% Oros tipos de T. de propiedad, el 15.00% Cargas o gravamen, el 00.00% Modificación de predio, y el 5.00% Rectificaciones.

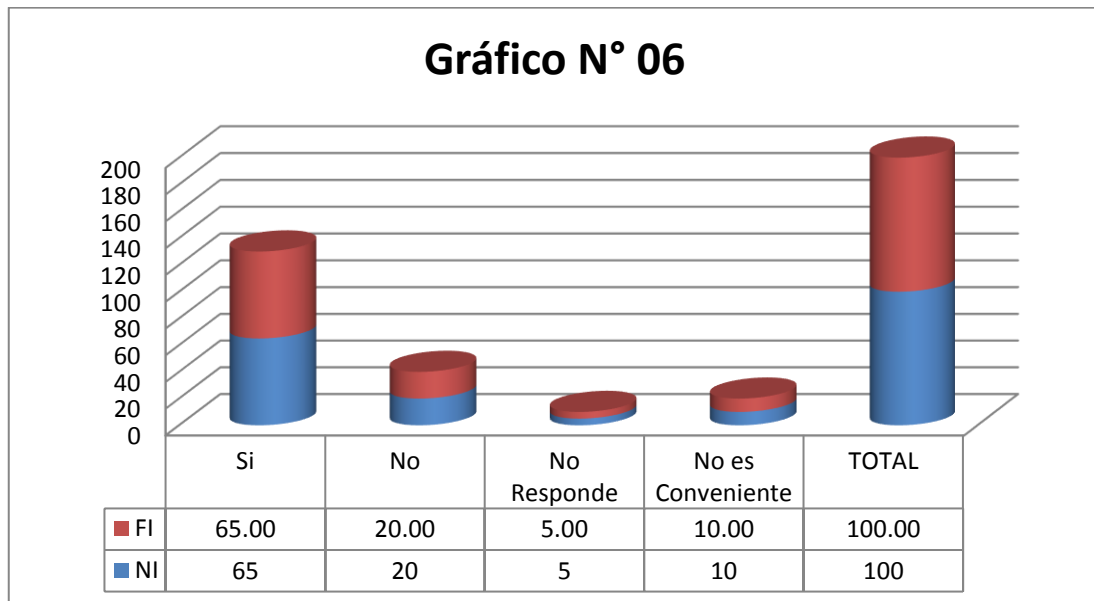
La totalidad de los títulos observados representan el 33% del total de títulos analizados en el estudio realizado, configurando entre la cargas o gravamen, modificaciones del predio y rectificaciones; el segundo tipo de solicitud con mayor cantidad de elementos, con una diferencia de solo 20% respecto del grupo con mayor cantidad (otros tipos de T. de propiedad). Los actos que con mayor frecuencia se observan son las compraventas con un 50% del total de actos observados. Cabe precisar que del total de títulos de compraventa analizados, los títulos observados del mismo acto representan un 30.00% del total.

**CUADRO N° 06**

La inscripción de los títulos de propiedad son seguros y confiables			
Escala Valorativa		NI	FI
	Si	65	65.00
	No	20	20.00
	No Responde	5	5.00
	No es Conveniente	10	10.00
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>100.00</b>

**Fuente** : Encuesta Aplicada 2015

**Elaboración** : La tesista



**Fuente** : Encuesta Aplicada 2015

**Elaboración** : La tesista

### INTERPRETACIÓN

Se ha determinado en base a 100 casos y la población encuestada ha señalado el 65.00% Si, el 20.00% No, el 5.00% No responde, y el 10.00%, Modificación de predio.

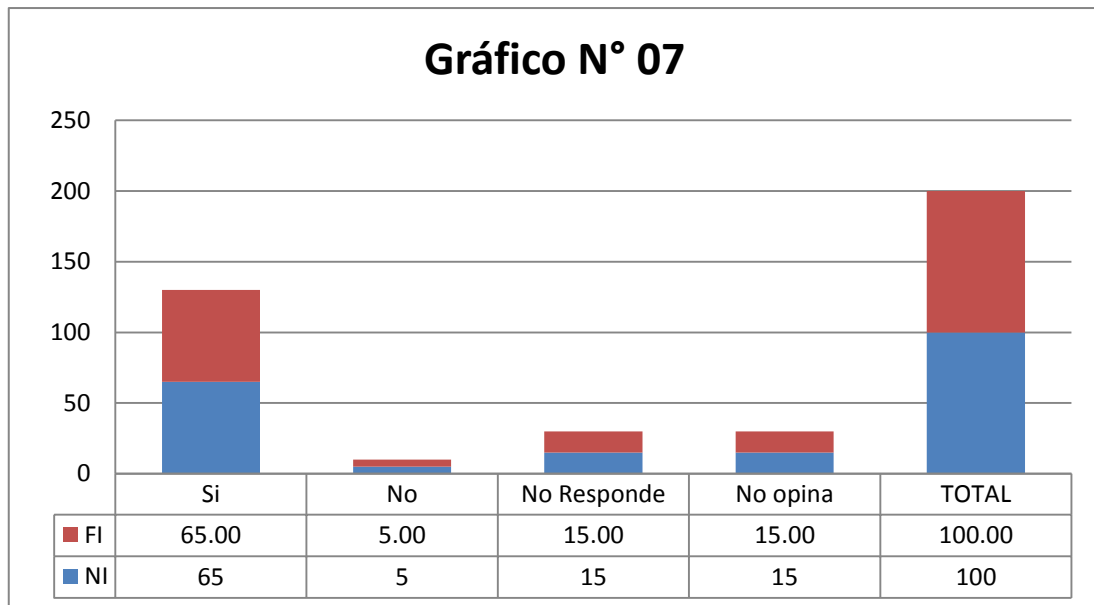
La totalidad de la inscripción de los títulos de propiedad son seguros y confiables mencionan que si, en cuanto a los actos que con mayor frecuencia han sido dados por válido.

**CUADRO N° 07**

La falta de inscripción en los títulos de propiedad generan diversos problemas con la propiedad			
Escala Valorativa		NI	FI
	Si	65	65.00
	No	5	5.00
	No Responde	15	15.00
	No opina	15	15.00
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>100.00</b>

Fuente : Encuesta Aplicada 2015

Elaboración : La tesista



Fuente : Encuesta Aplicada 2015

Elaboración : La tesista

### INTERPRETACIÓN

Se ha determinado en base a 100 casos y la población encuestada ha señalado el 65.00% Si, el 05.00% No, el 15.00% No responde, y el 15.00%, Modificación de predio.

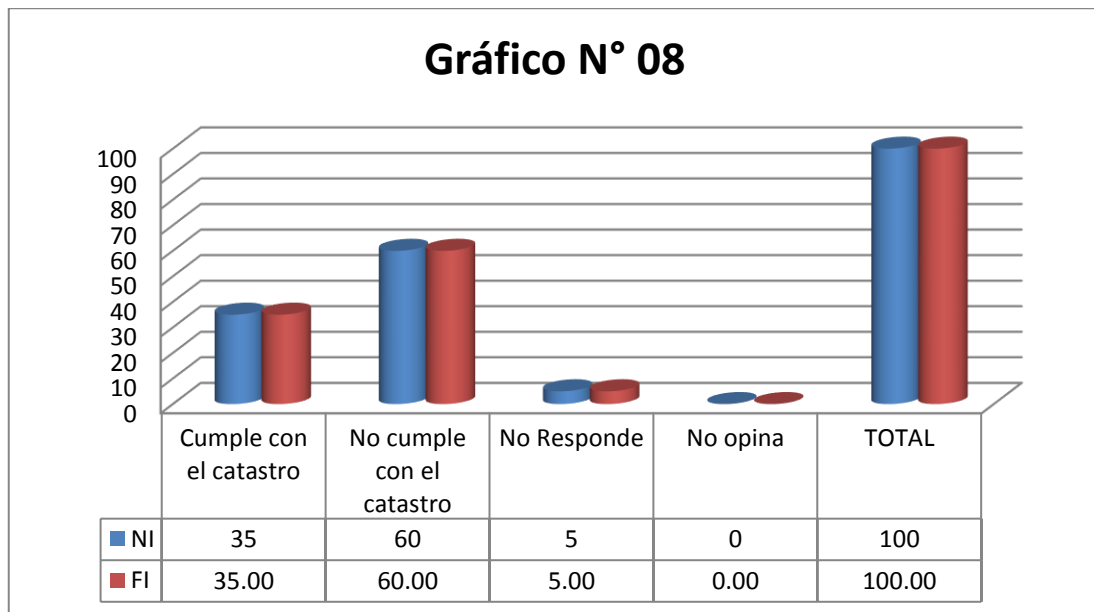
A lo planteado la pregunta nos manifiesta que la falta de inscripción en los títulos de propiedad generan diversos problemas y conflictos sociales con la propiedad, causado desconfianza incluso a los trabajadores de la institución SUNARP.

**CUADRO N° 08**

El catastro urbano en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo.			
Escala Valorativa		NI	FI
	Cumple con el catastro	35	35.00
	No cumple con el catastro	60	60.00
	No Responde	5	5.00
	No opina	0	0.00
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>100.00</b>

**Fuente** : Encuesta Aplicada 2015

**Elaboración** : La tesista



**Fuente** : Encuesta Aplicada 2015

**Elaboración** : La tesista

**INTERPRETACIÓN**

Se ha determinado en base a 100 casos y la población encuestada ha señalado el 35.00% Cumple con el catastro, el 60.00% No cumple con el catastro, el 5.00% No responde, y el 00.00%, No opina.

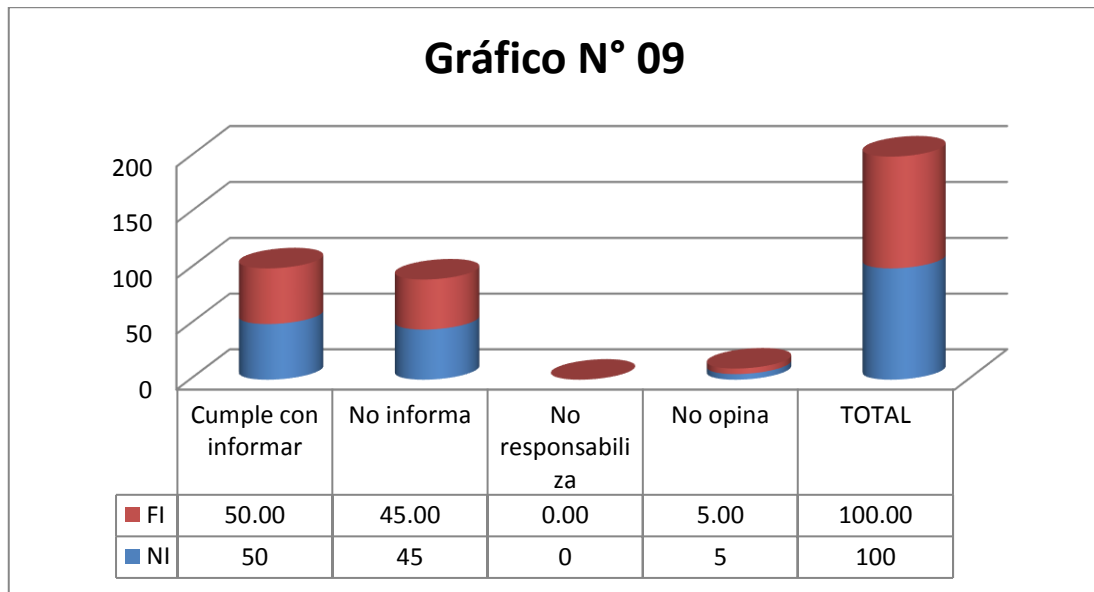
A lo planteado en la pregunta nos manifiesta que no cumple con el catastro urbano de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo por lo que no está bien organizado.

**CUADRO N° 09**

La administración pública de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo.			
Escala Valorativa		NI	FI
	Cumple con informar	50	50.00
	No informa	45	45.00
	No responsabiliza	0	0.00
	No opina	5	5.00
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>100.00</b>

**Fuente** : Encuesta Aplicada 2015

**Elaboración** : La tesista



**Fuente** : Encuesta Aplicada 2015

**Elaboración** : La tesista

**INTERPRETACIÓN**

Se ha determinado en base a 100 casos y la población encuestada ha señalado el 50.00% Cumple con informar, el 45.00% No informa, el 0.00% No responde, y el 5.00%, No opina.

A lo planteado la pregunta nos manifiesta que la administración pública de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo cumple con informar con un 50% del 100% de los usuarios que acuden a la municipalidad.

#### 4.2. Contrastación de la Hipótesis.

- **Validación estadística- prueba de hipótesis**

- Los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios influyen significativamente en el desarrollo de la Ciudad de Pucallpa.

- **Comprobación:**

Nuestra hipótesis ha sido confirmada por los resultados por los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en el desarrollo de la Ciudad de Pucallpa con la compraventa de las mismas.

➤  $H_0: \mu = 50$

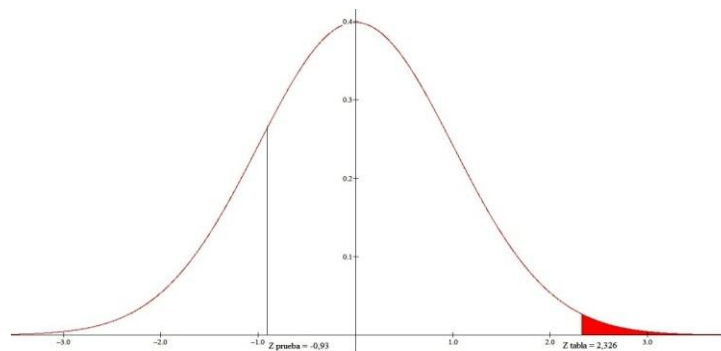
➤  $H_1: \mu \neq 50$

Por tanto, la regla para decisión sería:

Rechazar  $H_0$  si  $Z > + 1.96$

O si  $Z < - 1.96$

$$z_{prueba} = \frac{\frac{x}{n} - p_0}{\sqrt{\frac{p_0(1-p_0)}{n}}} = \frac{\frac{25}{1000} - 0,03}{\sqrt{\frac{0,03(1-0,03)}{1000}}} = \frac{-0,005}{0,00539} = -0,93$$



$H_0$  es aceptada, ya que  $Z_{prueba}$  (-0,93) es menor que  $Z_{tabla}$  (500), por lo que no es cierto que más del 50% de la población no conoce la responsabilidad de los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la ciudad de Pucallpa - 2014.

## CAPÍTULO V

### DISCUSIÓN DE RESULTADOS

#### 5.1. **Contrastación de Resultados de Trabajo de Campo con los Referentes Bibliográficos.**

Como lo hemos establecido en nuestra investigación, la **desnaturalización del Registro de Propiedad Inmueble** se produce principalmente por tres de los factores: (i) los altos costos generados por los procedimientos registrales propiamente dichos, (ii) los altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (iii) los altos costos generados por requisitos excesivos.

En esta parte trataremos de dejar planteados los lineamientos y reformas para eliminar y/o disminuir cada uno de los factores previamente mencionados.

Altos costos generados por los procedimientos registrales propiamente dichos, según lo demostrado por nuestras investigaciones estos costos se generan principalmente por: (i) Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible, generados principalmente por los altos montos cobrados en los servicios brindados por los profesionales encargados del asesoramiento y creación del título inscribible (Abogados y Notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción; y en segundo lugar, (ii) los altos montos cobrados por los aranceles registrales o derechos registrales.

(i) Con respecto a los servicios brindados por los abogados, en relación al asesoramiento legal para la realización de actos y/o contratos de afectación

predial, hemos determinado que existe una duplicidad de funciones con respecto a la elaboración y asesoramiento para la creación de minutas de actos inscribibles en el Registro de Predios (especialmente actos traslativos de propiedad), ya que, como bien lo hemos determinado en la investigación, tanto el abogado como una notaría pueden asumir el asesoramiento para la creación y elaboración de minutas compraventa y otro actos inscribibles.

Ante esta problemática consideramos que un primer lineamiento para la reducción de los costos deberá ser la eliminación de la duplicidad en estos servicios gracias a una correcta y eficiente delimitación de las funciones y actividades realizadas por cada gremio.

Con esto se permitirá reducir los montos finales que los usuarios podrían pagar para la creación de un título inscribible donde necesariamente participen ambos actores, evitando el doble pago por servicios similares o dualidad de verificaciones. Asimismo, consideramos que la decisión de atribuirle la realización de una actividad exclusiva con respecto al servicio de asesoramiento y creación de minutas a uno u otro gremio deberá estar fundamentada en un eficiente análisis costo beneficio que pueda determinar con precisión los beneficios económicos y perjuicios que acarrearían a los usuarios en cada uno de los casos.

Un segundo lineamiento, que consideramos ayudaría a solucionar la superposición de funciones y altos costos de la creación del título inscribible, es generar mecanismos legales que permitan que ambos gremios asuman funciones similares para la creación del título inscribible.

En este sentido, como bien lo hemos demostrado en la investigación, consideramos viable la habilitación de la utilización del formulario registral con firma de abogado o notario (sustentada en la experiencia y resultados



obtenidos por el ex Registro Predial Urbano RPU) como título inscribible. Este documento podría generar una reducción considerable en el costo de la creación del título inscribible<sup>522</sup>, constituyéndose además, como documento materia de calificación registral con respecto a rogatorias de inscripción en el Registro de Predios. Por lo cual, debería expedirse la normativa adecuada que regule de manera eficiente la utilización de dicho documento.

(ii) Con respecto a los altos montos cobrados por los servicios Notariales, según nuestra investigación se determinó que la causa principal es la insuficiente oferta notarial, motivada probablemente por la protección de los intereses económicos individuales del gremio notarial, el cual mantiene un mercado cautivo y no aumenta el número de notarios, formándose un mercado sin competencia lo que genera un aumento y especulación de los precios y calidad de sus servicios. Como un primer lineamiento, consideramos necesario el aumento de la cantidad de notarios, esta acción podría aumentar la competencia entre agentes que brinden servicios notariales, permitiendo que los precios disminuyan y la calidad de servicio aumente. Cabe precisar que, ésta reforma debe estar acompañada de un estudio detallado con respecto de la demanda y oferta de las diferentes de jurisdicciones notariales para determinar un número correcto, adecuado y competitivo para el servicio notarial. Asimismo, consideramos adecuado reforzar la labor que realiza el notario en pro de la Seguridad Jurídica de los actos y contratos realizados en el mercado.

(iii) Con respecto a los altos costos de transacción generados por la calificación del Registrador, cabe precisar que la causa principal de los mismos es la tendencia a interpretar de las normas con la finalidad de observar las rogatorias y no de inscribirlas. Este aspecto es generado

principalmente por dos motivos: (i) un deficiente asesoramiento en la creación del título inscribible (deficiente praxis de abogados y notarios), y (ii) la rigurosidad excesiva y amplia autonomía del registrador en el procedimiento de calificación registral, motivado, en la gran mayoría de veces, por los constantes procesos judiciales que recaen sobre estos, lo cual desincentiva el hecho de que la calificación sea proclive a la inscripción.

El lineamiento de reforma debe estar orientado a tratar que la SUNARP difunda y/o publicite con mayor eficiencia las interpretaciones y fundamentos que establece el Tribunal Registral (y sus resoluciones), que si bien no son de observancia obligatoria deben ser de uso masivo por registradores para interpretar supuestos y así unificar criterios interpretativos en la calificación registral con respecto a los vicios más usualmente observados, evitando de esta manera que no se apliquen en casos similares o idénticos interpretaciones distintas (misma razón mismo derecho).

Esta medida aumentará la predictibilidad en la inscripción registral. Asimismo, consideramos necesaria la creación de una oficina especializada y calificada que se encargue de la evaluación de las observaciones en todas sus dimensiones, que posea además una base estadística actualizada de los tipos de observaciones más utilizadas, de los títulos más frecuentemente observados, del tipo de vicios más usualmente observados, sus razones y problemas en la presentación de documentación, y en general todo tipo de estadísticas que permitan realizar un eficiente estudio con respecto de la problemática de las observaciones registrales. Esta oficina tendría la finalidad de verificar y determinar el motivo jurídico, legal o real de las observaciones a efectos de buscar soluciones jurídico legislativas o

legislativas que permitan crear normas o directivas destinadas a regular supuestos y problemas en la calificación registral.

Por otro lado sería necesario “adelantarse a los problemas” ocasionados por la aplicación de normas en la calificación registral, para lo cual sería necesaria la creación de un segundo órgano especializado que a manera de laboratorio emule una situación real con la finalidad de advertir futuros problemas legales en la aplicación de normas y/o directivas futuras y vigentes, y así poder corregir los vacíos en las normas registrales aumentando la predictibilidad en el procedimiento de calificación registral.

(iv) Según nuestras investigaciones la causa de la existencia de altos aranceles registrales (principalmente con respecto a los derechos de inscripción), se debe a que el cálculo de los aranceles registrales está en relación directa al valor o cuantía del acto y no al valor de los gastos que efectivamente realiza el Registro para inscribir una rogatoria. Uno de los argumentos que sustenta y utiliza la SUNARP para seguir utilizando el valor del acto como parámetro para la determinación de los aranceles registrales se sustenta en que las rogatorias de mayores cuantías subsidian a las de menores cuantías, o en otras palabras que utilizan un sistema de compensación de subsidios cruzados. Al respecto cabe precisar que la SUNARP hasta el día de hoy no ha sustentado y acreditado la utilización de subsidios cruzados respecto a los montos recaudados por las rogatorias registrales. Actualmente no existe un estudio de costos que así lo acredite. Para corregir este aspecto será necesario efectuar un estudio económico de los costos del Registro que determine los aranceles correspondientes a los derechos registrales, principalmente con respecto de los derechos de

inscripción para precisar si su cuantía esta en directa relación a los costos que efectivamente realiza el Registro para inscribir las rogatorias registrales. Consideramos que, siendo la inscripción registral un servicio público, es el Estado quien debe subsidiar las rogatorias de menor cuantía a efectos que los administrados de menores recursos accedan a la inscripción registral sin trasladar los costos a los otros tipos de servicios registrales (léase inscripción registral), que signifiquen un desmotivante para realizar la inscripción.

Cabe precisar que la naturaleza de un Registro jurídico no es proveer recursos económicos al Estado (criterio que se aplica en todas las instituciones públicas, pues su finalidad es otorgar servicios públicos a los ciudadanos), por lo tanto el “arancel” debe servir para cubrir la totalidad o parte de los costos que la SUNARP genera, siempre y cuando este no desnaturalice la finalidad del Registro, promoviendo la protección de los derechos de propiedad y no generando barreras burocráticas que desmotiven las inscripciones registrales.

Por todo lo antes explicado, consideramos que el estudio con respecto a la determinación de los derechos registrales debe considerar dos aspectos: (i) que el costo del servicio sea acorde al servicio real, y (ii) subsidiar a las rogatorias de menos recursos. Ambos criterios deben guiar directamente la determinación del arancel registral y así evitar la desnaturalización del Registro por la existencia de barreras burocráticas directas (altos aranceles registrales) que impidan el acceso a la protección jurídica brindada por la inscripción registral. Por lo tanto, será necesario realizar una reforma general de la estructura y los criterios de aplicación de los derechos registrales, los cuales deberán ser proporcionales al costo del servicio.

Ahora bien, para el beneficio de las personas de menos recursos consideramos que es necesario realizar subsidios por parte del Estado trasladando a la entidad registral los recursos presupuestales que correspondan y que permitan el ingreso al Registro, por un periodo de tiempo determinado y acompañado de campañas eficientes diseñadas en generar una correcta cultura registral. Esta reforma es solo una parte de la reforma global que se debe realizar con respecto al sistema de formalización de la propiedad, la cual debe estar diseñada para resolver múltiples problemas y reforzar aspectos que se vienen ejecutando bien actualmente.

Es muy claro que si no se realizan las reformas necesarias con la debida anticipación, paulatinamente se irán observando las consecuencias de las incorrectas o tardías decisiones legales tomadas por nuestros legisladores, desacelerando el desarrollo de nuestro país.

### **Altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro**

El problema con respecto a los altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro radica principalmente en el condicionamiento al cumplimiento de pago de tributos (municipales y al gobierno central) para la transferencia de predios (indirecta o directamente). Consideramos que, la acreditación de tributos no es una función registral pues desnaturaliza la finalidad del Registro impidiendo que muchas rogatorias puedan ser inscritas. Cabe precisar que actualmente si bien esta obligación ha sido eliminada recientemente por la ley 29566 los notarios aún están obligados a realizar la verificación del cumplimiento de pago de impuestos y tributos como procedimiento previo a la creación de una escritura pública (impuesto Predial e impuesto de Alcabala), obligación que genera que los administrados tengan que realizar trámites ante las municipales

correspondientes para regularizar su situación con respecto a sus obligaciones tributarias.

Todos los trámites previos de regularización para la obtención de los documentos que sustenten el pago de las obligaciones tributarias genera indirectamente la desnaturalización del Registro debido a que los altos costos generados en dichos trámites y las demoras en la tramitación obligan a los administrados de menores recursos a desistir de sus intentos por obtener su solo una parte de la reforma global que se debe realizar con respecto al sistema de formalización de la propiedad, la cual debe estar diseñada para resolver múltiples problemas y reforzar aspectos que se vienen ejecutando bien actualmente.

Es muy claro que si no se realizan las reformas necesarias con la debida anticipación, paulatinamente se irán observando las consecuencias de las incorrectas o tardías decisiones legales tomadas por nuestros legisladores, desacelerando el desarrollo de nuestro país.

### **Altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro**

El problema con respecto a los altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro radica principalmente en el condicionamiento al cumplimiento de pago de tributos (municipales y al gobierno central) para la transferencia de predios (indirecta o directamente). Consideramos que, la acreditación de tributos no es una función registral pues desnaturaliza la finalidad del Registro impidiendo que muchas rogatorias puedan ser inscritas.

Cabe precisar que actualmente si bien esta obligación ha sido eliminada recientemente por la ley 29566 los notarios aún están obligados a realizar la verificación del cumplimiento de pago de impuestos y tributos como

procedimiento previo a la creación de una escritura pública (impuesto Predial e impuesto de Alcabala), obligación que genera que los administrados tengan que realizar trámites ante las municipales correspondientes para regularizar su situación con respecto a sus obligaciones tributarias.

Todos los trámites previos de regularización para la obtención de los documentos que sustenten el pago de las obligaciones tributarias genera indirectamente la desnaturalización del Registro debido a que los altos costos generados en dichos trámites y las demoras en la tramitación obligan a los administrados de menores recursos a desistir de sus intentos por obtener su inscripción registral y por ende de la protección que tanto anhelan de su patrimonio, obligándolos a transferir o adquirir sus activos bajo contratación privada.

Por lo tanto, la propuesta de reforma legislativa deberá realizarse considerando dos aspectos: (i) La eliminación de la obligación de la corroboración de tributos municipales e impuestos del gobierno central impuesta a los entes encargados de la creación y calificación de los títulos inscribibles, en base a un cambio legislativo que así lo avale, y (ii) la creación de políticas y mecanismos distintos y novedosos que viabilicen y permitan la recaudación de impuestos y tributos municipales (impuesto predial y alcabala) sin que estos afecten ni hagan más burocrático, engorroso y oneroso los procedimientos destinados a la protección de derechos patrimoniales procurando su inscripción registral y un eficiente funcionamiento del Registro de predios.

### **Altos costos generados por requisitos excesivos**

El problema principal con respecto a los altos costos por requisitos excesivos, radica principalmente en la implementación de un catastro

multipropósito sofisticado y su relación con el Registro de predios. Como hemos explicado en la investigación, si bien la relación Catastro Registro es importante para conciliar la realidad física con la realidad jurídica (documental), este objetivo también se obtiene implementando sólo una base geográfica con elementos o datos geográficos mínimos que permitan que el Registro tenga una referencia real del derecho de propiedad y no depender de un catastro multipropósito y sofisticado que genera altos costos de implementación muchísimas observaciones y altos costos a los administrados que desalientan la inscripción y fomentan la informalidad.

Los elementos geográficos básicos son los que permitan determinar la ubicación geográfica del predio, sus linderos, los colindantes y una indicación referencial del área del predio. La finalidad del Registro de predios es proteger los derechos de propiedad, no se protegen planos ni datos geográficos exactos, como lo hace el catastro.

En otras palabras, por el hecho de priorizar y proteger perímetros y planos determinados con medidas con vocación de exactitud (ya que como lo hemos explicado no son exactas), a pesar de que en muchos casos en la realidad no existen problemas de superposición, exceso o falta de áreas, sino solo problemas de concatenación entre planos o datos de medidas o datos geográficos, se está dejando de proteger los derechos de propiedad de los ciudadanos.

## **5.2. Aporte Científico de Investigación.**

Se debe modificar la ley de catastro para que la relación catastro Registro sea de complementación, para efectos de una mejor ubicación de predio, en tanto no se culmine con el proceso de catastrar la totalidad de los predios del país y establecer un mecanismo de actualización constante del mismo.



La oficina de catastro que funciona dentro de la SUNARP debe administrar una base geográfica referencial fundamentalmente para verificar probables y/o posibles superposiciones que se deberían solucionar con la declaración jurada de ingenieros o arquitectos respecto de la realidad y en ciertos casos con la participación y acuerdo de un número determinado de colindantes, ampliando o sin exigir el cumplimiento de la tolerancia registral.

## CONCLUSIONES

1. La conclusión es lo que se refleja, que la compraventa, lo cual demuestra que este es el acto más solicitado al registro de Predios de la SUNARP, configurando con el 64.00% de la totalidad de rogatorias ingresadas a dicha dependencia como es la compraventa.
2. Como se puede apreciar, los actos de inscripción correspondientes a rogatorias de compraventas, siguen siendo las de mayor cantidad. Podemos inferir entonces que un equivalente a 68.00% de los títulos correspondientes a rogatoria de Compraventas.
3. La conclusión es lo que se refleja, que la compraventa, lo cual demuestra que este es el acto más solicitado al registro de Predios de la SUNARP, configurando con el 55.00% de la totalidad de rogatorias ingresadas a dicha dependencia es de compraventa.
4. En cuanto a los actos que con mayor frecuencia han sido tachados, hay un reparto casi exacto entre los seleccionados, donde se obtuvo el 25% título para las compraventas, el 25% título para las transferencias de propiedad distintas a las compraventas, el 25% título para las cargas y gravámenes y el 25% título para las rectificaciones.
5. La totalidad de los títulos observados representan el 33% del total de títulos analizados en el estudio realizado, configurando entre la cargas o gravamen, modificaciones del predio y rectificaciones; el segundo tipo de solicitud con mayor cantidad de elementos, con una diferencia de solo 20% respecto del grupo con mayor cantidad (otros tipos de T. de propiedad). Los actos que con mayor frecuencia se observan son las compraventas con un 50% del total de actos observados. Cabe precisar que del total de títulos de

compraventa analizados, los títulos observados del mismo acto representan un 30.00% del total.

6. La totalidad de la inscripción de los títulos de propiedad son seguros y confiables mencionan que si, en cuanto a los actos que con mayor frecuencia han sido dados por válido.
7. A lo planteado la pregunta nos manifiesta que la falta de inscripción en los títulos de propiedad generan diversos problemas y conflictos sociales con la propiedad, causado desconfianza incluso a los trabajadores de la institución SUNARP.
8. A lo planteado en la pregunta nos manifiesta que no cumple con el catastro urbano de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo por lo que no está bien organizado.
9. A lo planteado la pregunta nos manifiesta que la administración pública de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo cumple con informar con un 50% del 100% de los usuarios que acuden a la municipalidad.

## SUGERENCIAS

1. Mejorar los procedimientos de la gestión administrativa en la compraventa, lo cual demuestra que este es el acto más solicitado al registro de Predios de la SUNARP, para poder evitar la duplicidad de propietarios efectuando un buen proceso como es la compraventa.
2. Los actos de inscripción correspondientes a rogatorias de compraventas, puede inferir en un proceso para evitar la duplicidad de los títulos correspondientes a rogatoria de Compraventas.
3. Efectuar un proceso de organización para compraventa, lo cual demuestra que este es el acto más solicitado al registro de Predios de la SUNARP, brindando una buena orientación a la totalidad de rogatorias ingresadas a dicha dependencia para compraventa.
4. Proponer sistemas de mejorar continua para evitar los actos que con mayor frecuencia no sean tachados, y evitar un reparto casi exacto entre los seleccionados, donde se ha obtenido el 25% título para las compraventas, el 25% título para las transferencias de propiedad distintas a las compraventas, el 25% título para las cargas y gravámenes y el 25% título para las rectificaciones.
5. Capacitar al personal administrativo que labora en la SUNARP, en su totalidad para que desempeñen un buen servicio y una orientación a mejorar en los títulos observados, con los actos que con mayor frecuencia se observan en su totalidad.
6. Brindar una confianza de seguridad en la inscripción de los títulos de propiedad evitando la duplicidad de propietarios.
7. A lo planteado la pregunta nos manifiesta que la falta de inscripción en los títulos de propiedad generan diversos problemas y conflictos sociales con la

propiedad, causado desconfianza incluso a los trabajadores de la institución SUNARP.

- 8.** Efectuar una nueva reorganización del catastro para que se pueda cumplir con el catastro urbano que desempeña la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo demostrando que si está bien organizado.
- 9.** Demostrar que el personal se encuentra bien capacitado de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo brindando una buena información a los usuarios que acuden a la municipalidad en caso que refiere a la SUNARP con la inscripción de los títulos de propiedad.

**BIBLIOGRAFÍA:**

1. Albadalejo, Manuel. Derecho de Bienes. Derecho Civil I, Tomo III, Barcelona, 1977.
2. Alcázar Molina, Manuel G. Catastro Inmobiliario. 2008.
3. Aliaga Huaripata, Luis Alberto. "Requisitos de Validez de la Hipoteca. A propósito del Artículo 1099 del Código civil". En: Cuadernos Jurisprudenciales La Hipoteca. Número 30. Gaceta Jurídica Diciembre 2003.
4. Álvarez Caperochipi, José Antonio. Derechos Reales. 2006.
5. Apoyo Consultoría. Encuesta que permita obtener información respecto a determinados Aspectos Específicos de la situación actual del universo de predios Titulados por COFOPRI entre los años 1996 – 2007. Noviembre 2010.
6. Arcos Ramírez, Federico. La seguridad Jurídica - Una teoría formal. Madrid, 2000.
7. Arias Schreiber, Max y Carlos Cárdenas Quiroz. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo X. Gaceta Jurídica Editores SRL. Lima.
8. Arias Schreiber Pezet, Max. Exégesis del Código Civil de 1984. Tomo VI. Derecho Reales de Garantía. Gaceta Jurídica Editores SRL. Lima 1998.
9. Arruñaga, Benito. Sistemas de Titulación de la propiedad. Lima, 2004.
10. Barzel, Yoram. Economic Analysis of Property Rights. New York, 1989.
11. Bazalar Pacora, Marco. "Comentario del Artículo 2019 del Código Civil". En: Código Civil Comentado. Tomo X. Gaceta Jurídica.
12. Belaunde, Daniel y Harold Marcenaro. Aproximación económica al impuesto predial. Estudio y propuesta para un manejo eficiente de la toma de decisiones locales. THEMIS 34. 1996.

13. Boza Dibos, Beatriz. Manual de Buenas Prácticas Gubernamentales. CAD. Lima, 2006.
14. Bullard Gonzales, Alfredo. Estudios de Análisis Económico del Derecho. Ara Editores. 1996.
15. Bullard González, Alfredo. La propiedad inconclusa. 2004.
16. Bullard, Alfredo. Esquizofrenia jurídica. El impacto del Análisis Económico del Derecho en el Perú. THEMIS. Lima, 2002.
17. Caballero, Gonzalo y María Dolores Garza. Los fundamentos de la nueva economía institucional hacia la economía de los recursos naturales: comunes, instituciones, gobernanza y cambio institucional. Universidad de California. Berkeley, 2009.
18. Cabello de los Cobos y Luis María Mancha. Perspectivas del Registro de la propiedad en el Futuro.
19. Cabrera Ydme, Edilberto, El Procedimiento Registral en el Perú. Lima, 2000.
20. Cabrero Mendoza, Enrique. Acción pública y desarrollo local. Fondo de Cultura Económica. 2005
21. Callañaupa, Nerio y Jury Palomino. La Hipoteca: Aspecto Sustantivo – Procesal. Lima, 2005.
22. Carral y Luis De Teresa. Derecho Notarial y Derecho Registral. Porrúa S.A. México, 1970.
23. Castañeda, Jorge Eugenio. Los Derechos Reales. Tomo I. Lima, Perú, 1973.
24. Castillo Freyre, Mario. Libro Homenaje a Felipe Osterling Parodi. Palestra editores. Lima. 2008.
25. Chico y Ortiz, José María. Seguridad Jurídica y Revisión Crítica de Los Principios hipotecarios. Madrid, 2000.

26. Coase, Ronald. "The problem of the Social Cost". En: The Journal of Law and Economics. Vol.3. 1960.
27. Cofopri y Apoyo Comunicaciones S.A. Estudio de Línea de Base – Cofopri. PDP/COFOPRI. Lima, 2000.
28. Cofopri. Peru Urban Property Rights Project. COFORPI. Noviembre, 2002.
29. Colín Sanchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la propiedad. Porrúa. México, 1999.
30. Coote, Robert y Thomas Ulen. Derecho y Economía. Fondo De Cultura Económica. 1998.
31. Corrado, Renato. Trattato di Diritto Civile e Commerciale. Vol XXIV, Tomo I. Edit. Torinese. Madrid, 1954.
32. Corrado, Renato. Trattato di Diritto Civile Italiano. Volumen VII, Tomo 2º. Torino, Edit. Torinese. Madrid, 1950.
33. Cossio y Corral, Alfonso. Instituciones De Derecho Civil. Tomo II. 2009.
34. Gutierrez Camacho, Walter. "La función del Notario y su Responsabilidad". En: Diálogo con la jurisprudencia. Nº 30, año 7. Marzo 2001.
35. Hernández Gazzo, Juan Luis. "Seguridad Jurídica y Costos de transacción: Algunas distorsiones en el Código civil". En: Revista Derecho y Sociedad. Año VIII, Nº 12 Segunda Etapa. 1997.
36. Hernández Gil, Francisco. "Introducción al Derecho Hipotecario". En: Revista de Derecho Privado. Madrid, 1963.
37. ILD (Instituto Libertad y Democracia), En: La guerra de los Notarios. ILD. Lima. Ed. Cordillera. 2007.
38. Instituto Libertad Y Democracia. Evaluación preliminar de la economía extralegal en 12 países de Latinoamérica y el Caribe. 2005.



39. Jara Flores, Humberto. "Contrato de Donación". En: Temas de Derecho Contractual. Editorial Cuzco. Lima. 1987
40. La Cruz Berdejo, José Luis y Francisco de Asís Sancho Rebullida. Derecho Inmobiliario Registral. Barcelona, 1984.
41. León Barandiarán, José. Contratos en el derecho Civil Peruano. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Tomo I. Lima, 1965.
42. López De Zavala, Fernando J. Teoría de los contratos. Tomo V. Parte especial. 1995.
43. López-Chicheri, Iván. El derecho de la competencia. Ediciones Deusto. 2004.
44. Márquez Pardo, Bernardo. Derecho Registral Inmobiliario en el Perú. Tomo I. Lima, 1966.
45. Ramírez Cruz, Eugenio María. Tratado de Derechos Reales. Tomo II, Lima, 2005.
46. Ramírez Vásquez, Víctor Raúl. "Contrato de Suministro". En: Temas de Derecho Contractual. Editorial Cuzco. Lima. 1987
47. Raúl, Joaquín y Jorge Seoane. Diccionario de contabilidad, organización, administración, control y ciencias afines. Tomo I. Selección contable. Buenos Aires, 1968.
48. Reyes, Fernando. Poder Judicial Admite Demanda de la Cámara de Comercio de Lima contra INDECOPI. Centro de Estudios Jurídicos y Legales – CCL. Martes, 07 de agosto del 2007.
49. Rivera Bustamante, Raúl. "Doble Inmatriculación, Duplicidad de Partidas o Superposición de Áreas; Problemas que no deben existir en cualquier sistema registral". En: Temas de Derecho Registral. Tomo I, 1999.

50. Roca Sastre, Ramón y Luis Roca Sastre Muncunill. Derecho Hipotecario Dinámica Registral. TOMO IV. Barcelona, 1997
51. Roca Sastre, Ramón y Luis Roca Sastre. Derecho Hipotecario. TOMO I, Barcelona, 2008.
52. Rodríguez, Agustín W. Publicidad Inmobiliaria. Buenos Aires, 1974.
53. Romero Romaña, Eleodoro. Derecho Civil. Los Derechos Reales. Lima, 2007.
54. Sacco, Rodolfo y Raffaele Caterina. Il Possesso. Giuffré Editore. Milán, 2000.
55. Soria Alarcon, Manuel. Estudios de Derecho Registral. Palestra editores. 1997.
56. Valencia Zea, Arturo. Origen, Desarrollo y Crítica de la Propiedad Privada. Bogotá, Colombia, 1982.
57. Varela, David y Jorge Archimbaud. “Derechos de Propiedad y tenencia de la tierra”. En: Perú la Oportunidad de un país Diferente Prospero, equitativo y gobernable. Banco Mundial. Lima, 2006.
58. Vásquez Ríos, Alberto. Los Derechos Reales – La Propiedad. Lima – Perú, 1996.
59. Velarde Sussoni, Jorge. Principios Registrales. Advocatus. Año III. Lima, 1993.
60. Vicente Sola, Juan. Constitución y Economía. Lexis Nexis. Buenos Aires, 2004.
61. Wolff, Martín. Derecho de Cosas III. Vol. 1. Bosch. Barcelona, 1971.

# **ANEXOS**

**Título: LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA DUPLICIDAD DE PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS EN LA CIUDAD DE PUCALLPA - 2014.**  
**Maestría : Alma Giovanna QUEVEDO MOREYRA**

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
<p><b>Problema General:</b> ¿Qué factores inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa?</p> <p><b>Problema Específicos:</b> ¿Cuáles son las características de los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios?  ¿Cómo se viene generando la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa?  ¿Cuál es la relación que se da entre los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa?</p>	<p><b>Objetivo General:</b> Determinar qué factores inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa.</p> <p><b>Objetivo Específicos:</b> Determinar cuáles son las características de los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios.  Describir cómo se viene generando la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa.  Establecer cuál es la relación que se da entre los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la Ciudad de Pucallpa.</p>	<p><b>Hipótesis General:</b> Los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios influyen significativamente en el desarrollo de la Ciudad de Pucallpa.</p> <p><b>Hipótesis específicos:</b> Las características de los factores que inciden significativamente en la duplicidad de propietarios de los predios.  La duplicidad de propietarios incide significativamente en los predios en la Ciudad de Pucallpa.  Los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios influyen significativamente en la Ciudad de Pucallpa.</p>	<p>X=Duplicidad de propietarios.</p> <p>Y=Predios en la Ciudad de Pucallpa</p>	<p><b>INDICADORES V.I.</b> Organización técnica Nivel profesional Rigidez en la norma Capacitación y organización Reducción de las tasas para acceder a la inscripción.</p> <p><b>INDICADORES V.D.</b> La falta de inscripción en los títulos de propiedad Pago de impuesto predial Falta de información jurídica a la población pucallpina Gastos económicos. La deficiente administración pública Falta de catastro en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo. Deficiencia en los registros prediales Falta de información por parte</p>	<p>Encuestas Guías de entrevistas Fichas bibliográficas Internet Fichas</p>

				de la administración pública.	
--	--	--	--	-------------------------------	--