



UNIVERSIDAD NACIONAL “SANTIAGO ANTUNEZ DE MAYOLO”

ESCUELA DE POSTGRADO

SANEAMIENTO FÍSICO – LEGAL DE BIENES INMUEBLES A FAVOR DEL ESTADO EN EL D.S. N° 130-2001-EF Y LA AFECTACION DE LOS DERECHOS DE POSESION Y PROPIEDAD DE PARTICULARES

Tesis para optar el grado de maestro
en Derecho
Mención en Derecho Civil y Comercial

BASILIO SANTOS ZEGEL

ASESOR: DR. LUIS WILFREDO ROBLES TREJO

Huaraz – Ancash - Perú

2022

N° de Registro: **T0806**



FORMATO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN, CONDUCENTES A OPTAR TÍTULOS PROFESIONALES Y GRADOS ACADÉMICOS EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL

1. Datos del autor:

Apellidos y Nombres: _____

Código de alumno: _____ Teléfono: _____

E-mail: _____ D.N.I. n°: _____

(En caso haya más autores, llenar un formulario por autor)

2. Tipo de trabajo de Investigación:

Tesis

Trabajo de Investigación

Trabajo Académico

3. Trabajo de Investigación para optar el grado de:

4. Título del trabajo de Investigación:

5. Escuela: _____

6. Programas: _____

7. Asesor:

Apellidos y nombres _____ D.N.I n°: _____

E-mail: _____ ID ORCID: _____

8. Referencia bibliográfica: _____

9. Tipo de acceso al Documento:

Acceso público* al contenido completo. Acceso

restringido** al contenido completo

Si el autor eligió el tipo de acceso abierto o público, otorga a la Universidad Santiago Antúnez de Mayolo una licencia no exclusiva, para que se pueda hacer arreglos de forma en la obra y difundirlo en el Repositorio Institucional, respetando siempre los Derechos de Autor y Propiedad Intelectual de acuerdo y en el Marco de la Ley 822.

En caso de que el autor elija la segunda opción, es necesario y obligatorio que indique el sustento correspondiente:



10. Originalidad del archivo digital

Por el presente dejo constancia que el archivo digital que entrego a la Universidad, como parte del proceso conducente a obtener el título profesional o grado académico, es la versión final del trabajo de investigación sustentado y aprobado por el Jurado.



Firma del autor

11. Otorgamiento de una licencia *CREATIVE COMMONS*

Para las investigaciones que son de acceso abierto se les otorgó una licencia *Creative Commons*, con la finalidad de que cualquier usuario pueda acceder a la obra, bajo los términos que dicha licencia implica.



El autor, por medio de este documento, autoriza a la Universidad, publicar su trabajo de investigación en formato digital en el Repositorio Institucional, al cual se podrá acceder, preservar y difundir de forma libre y gratuita, de manera íntegra a todo el documento.

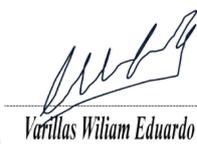
Según el inciso 12.2, del artículo 12º del Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales - RENATI "Las universidades, instituciones y escuelas de educación superior tienen como obligación registrar todos los trabajos de investigación y proyectos, incluyendo los metadatos en sus repositorios institucionales precisando si son de acceso abierto o restringido, los cuales serán posteriormente recolectados por el Recolector Digital RENATI, a través del Repositorio ALICIA".

12. Para ser verificado por la Dirección del Repositorio Institucional

Fecha de Acto de sustentación:

Huaraz,

Firma:



Varillas William Eduardo
Asistente en Informática y Sistemas

- UNASAM -

***Acceso abierto:** uso lícito que confiere un titular de derechos de propiedad intelectual a cualquier persona, para que pueda acceder de manera inmediata y gratuita a una obra, datos procesados o estadísticas de monitoreo, sin necesidad de registro, suscripción, ni pago, estando autorizada a leerla, descargarla, reproducirla, distribuirla, imprimirla, buscarla y enlazar textos completos (Reglamento de la Ley No 30035).

**** Acceso restringido:** el documento no se visualizará en el Repositorio.



UNIVERSIDAD NACIONAL
"SANTIAGO ANTUNEZ DE MAYOLO"
ESCUELA DE POSTGRADO

ACTA DE SUSTENTACION DE TESIS

Los miembros del Jurado de Sustentación de Tesis, que suscriben, reunidos en acto público en el auditorio de la Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional "Santiago Antúnez de Mayolo" para calificar la Tesis presentada por la:

Bachiller : **ZEGEL BASILIO SANTOS**

Título : **"Saneamiento físico - legal de bienes inmuebles a favor del estado en el D.S. N° 130-2001-EF y la afectación de los derechos de posesión y propiedad de particulares"**

Después de haber escuchado la sustentación, las respuestas a las preguntas y observaciones finales, la declaramos:

APROBADO POR UNANIMIDAD, con el calificativo de QUINCE (15)

De conformidad al Reglamento General a la Escuela de Postgrado y al Reglamento de Normas y Procedimientos para optar los Grados Académicos de Maestro y Doctor, queda en condición de ser aprobado por el Consejo de la Escuela de Postgrado y recibir el Grado Académico de Maestro en DERECHO con Mención en DERECHO CIVIL X COMERCIAL a otorgarse por el Honorable Consejo Universitario de la UNASAM.

Huaraz, 20 de 05 del 2019


Dr. José Antonio Becerra Ruíz
PRESIDENTE


Mag. Víctor Efraín Flores Leiva
SECRETARIO


Dr. Luis Wilfredo Robles Trejo
VOCAL

MIEMBROS DEL JURADO

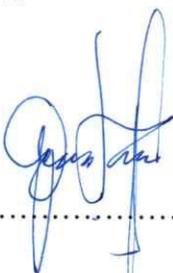
Doctor José Antonio Berra Ruiz

Presidente



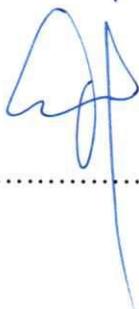
Magister Víctor Efraín Flores Leiva

Secretario



Doctor Luis Wilfredo Robles Trejo

Vocal



ASESOR

Doctor Luis Wilfredo Robles Trejo



AGRADECIMIENTO

En primer lugar, a Dios, quien, en todo momento, con su iluminación, me ha acompañado y me sigue acompañando en mi vida profesional y familiar.

A mis padres, Amelia Santos Castillo y Rufino Moisés Basilio Huaranga, por sus consejos y permanente cariño.

DEDICATORIA

A Sergio Basilio Santos, quien es mi hijo,
que por su aporte de amor y motivación
hace que se cumplan mis anhelos.

A mi esposa Lidia Santos Rapray, quien
con sus orientaciones y apoyo moral hizo
posible la conclusión de este trabajo.

INDICE

| | Página |
|---|---------------|
| Resumen..... | ixx |
| Abstract..... | x |
| I. INTRODUCCION..... | 1 |
| 1.1. Objetivos | 6 |
| 1.2. Hipótesis..... | 6 |
| 1.3. Variables..... | 8 |
| II. MARCO TEORICO | 9 |
| 2.1. Antecedentes..... | 9 |
| 2.2. Bases teóricas | 9 |
| 2.2.1. Teorías | 9 |
| 2.2.2. Aspectos doctrinarios: Bienes y cosas..... | 11 |
| 2.2.3. Clasificación de los bienes: Inmuebles y muebles | 15 |
| 2.2.4. Concepto de predio: Bien inmuebles por excelencia | 19 |
| 2.2.5. La posesión..... | 20 |
| 2.3. Definición de términos | 73 |
| III. METODOLOGÍA | 78 |
| 3.1. Tipo y diseño de investigación..... | 78 |
| 3.2. Plan de recolección de la información y/o diseño estadístico..... | 80 |
| - Población..... | 80 |
| - Muestra..... | 81 |
| 3.3. Instrumento (s) de recolección de datos | 81 |
| 3.4. Plan de procesamiento y análisis estadístico de la información..... | 82 |
| IV. RESULTADOS..... | 86 |
| V. DISCUSIÓN | 96 |
| VI. CONCLUSIONES | 107 |
| VII. RECOMENDACIONES | 109 |
| VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... | 111 |
| ANEXO..... | 114 |

RESUMEN

El propósito de la presente investigación fue explicar cómo la vigencia y aplicación del D.S. N° 130-2001-EF (saneamiento de bienes inmuebles a favor del Estado) vulneran los derechos de posesión y de propiedad de los particulares. De igual forma, también tuvo como finalidad, establecer cuáles son las consecuencias jurídicas con la inscripción, en el Registro de Predios, de los bienes inmuebles a favor del Estado; analizar cómo funciona el mecanismo de la oposición en el D.S. N° 130-2001-EF en caso de afectarse los derechos de posesión y propiedad de particulares; así como proponer los mecanismos jurídicos que debe adoptarse para evitar la afectación de los derechos de posesión y de propiedad de particulares con la vigencia y aplicación del D.S. N° 130-2001-EF.

Para el cumplimiento de la investigación, se han empleado los métodos dogmático y empírico; cuyo nivel de investigación es descriptivo – propositivo, así como el diseño de investigación es la no experimental – transversal. El instrumento empleado en la investigación ha sido las encuestas y estas han sido evaluadas a través de una técnica estadística.

De acuerdo a las muestras valoradas, se ha determinado que el D.S. N° 130-2001-EF, vulneran los derechos de posesión y de propiedad de los particulares. Situación que no respeta los derechos constitucionales y el principio consensual en lo que se refiere a la propiedad.

En consecuencia, lo que se pretende es evitar que se sigan vulnerando los derechos indicados y se propone la modificación del artículo 9° de la norma antes invocada.

Palabras claves: Saneamiento de inmuebles, Estado, posesión, propiedad, bienes inmuebles de dominio público y bienes inmuebles de dominio privado.

ABSTRACT

The purpose of the present investigation was to explain how the validity and application of the D.S. No. 130-2001-EF (reorganization of real estate in favor of the State) violates the rights of possession and property of individuals. Similarly, it also aimed to establish what are the legal consequences with the registration, in the Land Registry, of real estate in favor of the State; analyze how the opposition mechanism works in the D.S. N° 130-2001-EF in case of affecting the rights of possession and property of individuals; as well as to propose the legal mechanisms that must be adopted to avoid the affectation of the rights of possession and property of individuals with the validity and application of the D.S. No. 130-2001-EF.

For the accomplishment of the investigation, the dogmatic and empirical methods have been used; whose level of research is descriptive - proactive, as well as the research design is the non-experimental - transversal. The instrument used in the research has been the surveys and these have been evaluated through a statistical technique.

According to the samples assessed, it has been determined that the D.S. No. 130-2001-EF, violate the rights of possession and property of individuals. Situation that does not respect the constitutional rights and the consensual principle with regard to property.

Consequently, what is intended is to prevent the violation of the indicated rights and the modification of article 9 of the aforementioned standard is proposed.

Key words: Sanitation of real estate, State, possession, property, real estate of public domain and real estate of private domain.

I. INTRODUCCION

Antes de la dación del D.S. N° 130-2001-EF (Reglamento del D.U. N° 071-2001-EF) se cumplía y respetaba el Principio Constitucional del Derecho a la Propiedad, salvo las excepciones previstas en el artículo 70° (excepcionalmente serán privados cuando es declarada por ley por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social y de seguridad nacional, previa indemnización justipreciada a favor de los perjudicados). Sin embargo, con la vigencia y aplicación del referido Decreto Supremo, lo que el Estado pretende es sanear bienes inmuebles a su favor sin importar si dichos predios pertenecen en posesión o en propiedad de particulares. Peor aún, ya que la vulneración del derecho de posesión o de propiedad de los particulares no se justifica si es para el interés social o la seguridad nacional, así como tampoco se reconoce indemnización alguna.

La vulneración de los derechos de posesión y de propiedad de los particulares es notorio por cuanto las anotaciones provisionales de los inmuebles, en el Registro de Predios de las Oficinas Registrales de la SUNARP, a favor del Estado, se dan solo en mérito a declaraciones juradas sin necesidad de presentarse título alguno que acredite su adquisición (tracto sucesivo). Además, las anotaciones provisionales se realizan, en la mayoría de los casos, sobre las partidas donde constan inscritos los derechos de propiedad de particulares; frente a ello, pocas veces los interesados se enteran para interponer su oposición. Al no tomar conocimiento el titular del predio y transcurrido el plazo previsto en el Decreto Supremo materia de investigación,

la anotación provisional se convierte en definitiva a petición del Estado, lo que implica que el perjudicado solo podrá accionar judicialmente acarreándole gastos y pérdida de tiempo. Como se verá, con esta disposición vigente el Estado en vez de proteger el derecho de propiedad de los particulares está generando una inseguridad jurídica, acto que no es fin de una norma ya que en el fondo toda norma debe traer consigo una seguridad jurídica.

La vulneración de los derechos de posesión y de propiedad es latente. Así sucede o se puede notar en todas las Oficinas Registrales de la SUNARP cuando se extiende la anotación provisional y su conversión a definitiva. Lo que se pretende es evitar dicha vulneración proponiendo la modificación del artículo 9° en el sentido que no solo la declaración jurada debe ser documento meritorio para acceder ante los Registros Públicos un bien inmueble a favor del Estado, sino que además debe acreditarse el tracto sucesivo en las transferencias cuando dicho bien esté inscrito a nombre de terceros.

Justificación del problema

Es de vital importancia, para la vigencia de un Estado Constitucional de Derecho, el respeto a las garantías constitucionales, como por ejemplo el derecho a la propiedad, el cual ha sido consagrada en la Constitución Política del Estado y compatibilizadas con el Derecho Internacional a través de instrumentos internacionales de protección de los derechos económicos y patrimoniales reconocidos en el Perú. En ese sentido, la Constitución Política de 1993, ha establecido el respeto al derecho de propiedad y garantizar la seguridad jurídica de aquel derecho, respeto que debe ser de obligatorio

cumplimiento por el Estado, operadores jurídicos y la sociedad misma. **Todo lo indicado está en función a la teoría del neoconstitucionalismo.**

Asimismo, los derechos de posesión y propiedad de particulares, se encuentran protegidas por el Código Civil de 1984, ello en concordancia con la Constitución Política peruana. Nuestro Código Civil de 1984, en cuanto se trata a la protección de los derechos de posesión y propiedad inmobiliaria, **toma como base la teoría consensualista (doctrina del derecho francés):** donde reconoce a la propiedad como el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto; donde la propiedad se transmite por el simple consentimiento; se encuentra ausente la entrega y el traspaso posesorio del bien materia de enajenación, así como la inscripción registral; si bien es obligación del enajenante la entrega del bien, tal hecho no es requisito para transmitir la propiedad”. Tanto el Código Civil – artículo 923° - concordante con la Constitución Política del Estado – artículo 70° - señalan que el derecho de propiedad es inviolable y se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Pero excepcionalmente, declarada por ley, este derecho se verá privado solo por causa de necesidad y utilidad pública o de interés social y de seguridad nacional y previa indemnización justipreciada a favor de los perjudicados. En ese sentido, los bienes inmuebles expropiados, por decirlo así, pasan a ser bienes inmuebles de dominio privado del Estado o bienes inmuebles de dominio público del Estado. Las restricciones del derecho de posesión y de propiedad fuera de estas excepciones son consideradas como una afectación a dichos derechos.

Con el D.S. N° 130-2001- EF, reglamento del D.U. N° 071-2001-EF, se establece el procedimiento de saneamiento físico – legal de bienes inmuebles a favor del Estado; es decir, que a través de dicho procedimiento, todas las entidades del Estado (Gobierno Central, Gobiernos Regionales, Gobiernos Locales, organismos desconcentrados), con título o sin título de propiedad, puedan acceder al Registro de Predios – Registro de Propiedad Inmueble – por cierto uno de los Registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos (Sinarp) – a fin de incorporarse provisionalmente los bienes inmuebles y las titularidades sin importar que los bienes inmuebles pertenezcan a otro sector del Estado y de particulares. Conforme al Decreto Supremo mencionado, cualquier entidad del Estado puede llegar a ser propietario de bienes inmuebles de particulares en mérito a una simple declaración jurada y sin necesidad de acreditarse el tracto sucesivo en las transferencias (principio registral). Como se ve, esta norma no tiene justificación dentro las excepciones de privacidad del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles de los particulares, previsto en el artículo 70° de la Constitución Política.

Al existir afectación de la propiedad privada sobre bienes inmuebles de terceros con la vigencia y aplicación del D.S. N° 130-2001-EF, la presente investigación, en concordancia con la teoría neoconstitucionalista y consensualista, tiene por finalidad evitar dicha vulneración proponiendo la modificación del artículo 9°, en el sentido que no solo bastaría la declaración jurada para el acceso de bienes inmuebles en los Registros Públicos a favor del Estado, sino que además se debe acreditar el tracto sucesivo en las transferencias cuando dicho bien esté inscrito a nombre de terceros.

Formulación del problema

Frente a la descripción de nuestro problema de investigación, formulamos los siguientes problemas:

Problema general

¿De qué manera la vigencia y aplicación del D.S. N° 130-2001-EF, que regula el procedimiento físico-legal de bienes inmuebles a favor del Estado, vulneran los derechos de posesión y de propiedad de los particulares?

Problemas específicos

¿Cuáles son las consecuencias jurídicas al inscribirse en el Registro de Predios los bienes inmuebles a favor del Estado, conforme al procedimiento físico-legal previsto en el D.S. N° 130-2001-EF?

¿Cómo funciona el mecanismo de la oposición en el D.S. N° 130-2001-EF si se ve afectado los derechos de posesión y propiedad de particulares?

¿Qué mecanismos jurídicos debe adoptarse para evitar la afectación de los derechos de posesión y de propiedad de particulares con la vigencia y aplicación del D.S. N° 130-2001-EF que regula el procedimiento físico-legal de bienes inmuebles a favor del Estado?

1.1.Objetivos

1.1.1. Objetivo general

Explicar cómo la vigencia y aplicación del D.S. N° 130-2001-EF, que regula el procedimiento físico-legal de bienes inmuebles a favor del Estado, vulneran los derechos de posesión y de propiedad de los particulares.

1.1.2. Objetivos específicos

- Establecer cuáles son las consecuencias jurídicas por la inscripción, en el Registro de Predios, de los bienes inmuebles a favor del Estado, conforme al procedimiento físico-legal previsto en el D.S. N° 130-2001-EF
- Analizar cómo funciona el mecanismo de la oposición en el D.S. N° 130-2001-EF en caso de afectarse los derechos de posesión y propiedad de particulares.
- Proponer los mecanismos jurídicos que debe adoptarse para evitar la afectación de los derechos de posesión y de propiedad de particulares con la vigencia y aplicación del D.S. N° 130-2001-EF que regula el procedimiento físico-legal de bienes inmuebles a favor del Estado.

1.2.Hipótesis

1.2.1. Hipótesis general

Al no estar regulado en el D.S. N° 130-2001-EF - procedimiento para el saneamiento físico-legal de bienes inmuebles a favor del Estado - el cumplimiento del principio registral de tracto

sucesivo, la exigencia del título de propiedad, la notificación personal a los titulares registrales y no registrales, se vulneran los derechos de posesión y de propiedad de los particulares.

1.2.2. Hipótesis específicos

- La inscripción de bienes inmuebles en el Registro de Predios, a favor del Estado, mediante el procedimiento establecido en el D.S. N° 130-2001-EF, constituye el quebrantamiento a los presupuestos establecidos en el artículo 70° de la Constitución Política y el artículo 950° del Código Civil vigente (se quebranta el derecho a la posesión y el derecho a la propiedad). Dicha afectación hace que los particulares tengan que recurrir al órgano jurisdiccional para hacer valer el respeto a su derecho de posesión y derecho de propiedad, conllevando ello a una pérdida de tiempo y mayor costo para los afectados.

- El afectado podrá interponer su oposición ante el órgano jurisdiccional dentro de los 30 días calendarios de extendida la anotación provisional en el Registro de Predios; así como para suspender la inscripción definitiva a favor del Estado, el afectado no solo interpondrá su oposición, sino que también tendrá que solicitar al juez se ordene la inscripción de dicha oposición.

- A fin de evitar la vulneración de los derechos de posesión y de propiedad de los particulares, con la aplicación del procedimiento de saneamiento físico – legal de bienes inmuebles a favor del Estado - regulados en el D.S. N° 130-2001-EF - se debe incorporar como

requisitos la acreditación del tracto sucesivo en las transferencias con los respectivos títulos de propiedad, así como la realización de la notificación personal a los titulares registrales y no registrales.

1.3. Variables

- **Variable Independiente (X):**

Saneamiento físico – legal de los bienes inmuebles a favor del Estado en el D.S. N° 130-2001-EF.

- **Variable Dependiente (Y):**

La afectación de los derechos de posesión y propiedad de los particulares.

II. MARCO TEORICO

2.1. Antecedentes

Revisado las tesis sustentadas en la EPG-UNASAM y de otras universidades de nuestra región, no se ha podido encontrar algún trabajo de investigación similar o parecida a la presente, por lo que podemos manifestar que esta investigación será un aporte al entendimiento de la problemática jurídica de la vulneración del derecho de posesión y propiedad de particulares con la vigencia y aplicación del D.S. N° 130-2001-EF (saneamiento físico-legal de bienes inmuebles a favor del Estado).

Por otro lado, se manifiesta que existen publicaciones tanto a nivel de libros y revistas especializadas (como Actualidad Jurídica, Revista del Colegio de Registradores del Perú, Jus, Gaceta Civil, etc.) que tratan sobre nuestro problema de investigación; bibliografías que nos proporcionarán la información necesaria para poder explicarlo en sus diversas manifestaciones.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Teorías

Teoría neoconstitucionalista

Prieto Sanchís¹, ha dicho:

¹PRIETO SANCHÍS, Luis. Neoconstitucionalismos (un catálogo de problemas y argumentos). Artículo jurídico publicado en Tendencias actuales del Estado Constitucional Contemporáneo (Tomo V). Ara Editores, Lima, 2013, pp. 20-21.

(...) y es que el neoconstitucionalismo tiende a convertirse en una respuesta global, en una nueva cultura jurídico-política si se quiere, que se halla presente en toda clase de debates; en los debates de filosofía política hacerse del mejor modo de organizar las instituciones democráticas; en los conceptuales a propósito de qué demos entender por derecho y de cómo se explica su relación con la moral; en los metateóricos sobre la función de la ciencia jurídica y el enfoque más adecuado para la comprensión del derecho; en los teóricos relativos a la naturaleza de las normas y de su interpretación, etc.

(...) el Estado neoconstitucional postula la fuerza normativa de la constitución, concebida metafóricamente (pero con indudable trascendencia práctica) como un pacto originario nacido del poder constituyente y vinculante para todos, pero muy especialmente para los poderes de verdad, o sea, para los poderes constituidos. (...)

Teoría consensualista

En cuanto se refiere a la transmisión de la propiedad inmueble (forma de adquisición), **Ramírez Cruz Eugenio María**², ha expresado lo siguiente:

El artículo 949 del Código Civil enuncia el principio de que la propiedad inmobiliaria se adquiere y se trasmite por la sola

²RAMIRZ CRUZ, Eugenio María. Tratado de derechos reales. Tomo II. 4ª Edición. Editorial Gaceta Jurídica, Lima, 2017, p. 249.

obligación... En otras palabras, con arreglo al artículo 949, el solo intercambio de voluntades o *solus consensus*, perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria.

2.2.2. Aspectos doctrinarios: Bienes y cosas

Gonzales Barrón Gunther³, dice:

Es común encontrar en los tratados doctrinales, incluso, en la misma legislación el uso de los términos bien y cosa, sin haberse precisado el ámbito de aplicación de cada uno de ellos. Sobre el tema hemos encontrado dos posturas principales:

a) Se dice que los bienes hacen referencia a todas las entidades (corporales o incorpóreas) susceptibles de ser objeto de derechos reales. En cambio, las cosas serían exclusivamente las entidades corporales. Por tanto, el término bien es el género, mientras el término cosa es la especie. Esta distinción es la más usual entre nuestros autores.

b) Por otro lado, un grupo muy importante de autores establece el siguiente criterio diferencial: la cosa es en sí una entidad extrajurídica, incluyendo aquellas entidades inapropiables como la luz, el aire y el mar. Pero cuando la cosa llega a ser apropiable, se individualiza y, además, cuenta con utilidad económica, entonces se

³GONZALES BARRON, Gunther. “Derechos Reales”. 1ª Edición. Jurista Editores, Lima, 2005, pp. 145 – 146.

convierte en bien, y como tal objeto de derechos reales. En consecuencia, el bien tendría esa cualidad gracias a la calificación jurídica.

El Código Civil una vez más guarda prudente silencio, y deja el tema librado al campo que le corresponde: la doctrina. Por nuestra parte, y luego de un detenido análisis, consideramos que el legislador ha asumido implícitamente la primera postura.”

Vásquez Ríos Alberto⁴, sobre la noción de bien ha dicho:

“Es la entidad sobre la cual recae el interés de los sujetos intervinientes en una relación jurídica, real u obligacional; bien, es la misma entidad, mas no desde el ángulo de la observación subjetiva del interés, sino desde el punto de vista de su condición intrínseca de entidad beneficiosa que precisamente, a causa de tal beneficio, las personas tienen interés. Sin embargo, la amplitud de las entidades que resultan beneficiosas, al sujeto, superan a los que por su necesidad son susceptibles de ser objeto de relaciones jurídicas. Así sucede con el aire, los rayos solares, etc., que, por un lado, son vitalmente necesarios para todos los hombres y, por otro lado, debido a su abundancia son innecesarios para la actividad jurídica del hombre.

⁴VASQUE RIOS, Alberto. “Derechos Reales”. **4ª Edición. Tomo I**, Editorial San Marcos, Lima, 2014, p. 67.

Para el derecho, pues bienes son tan solo aquellos que son susceptibles de ser objetos de una relación jurídica.

El mismo autor, sobre la noción de cosa, ha manifestado: Las cosas, para el entender jurídico, son solamente los bienes corporales; tal como lo expresa el Código Civil alemán en el artículo 90 – Cosas en sentido de la ley, son solamente los objetos corporales.

En nuestro Código, a diferencia del Código promulgado en 1936, se omite utilizar el término cosa para evitar ambigüedades.”

Tal como lo señala Gonzalez Linares Nerio⁵: “**La Cosa** en su significado semántico y en la acepción de derecho es, objeto material, en oposición a los derechos creados sobre él y a las prestaciones personales. El término cosa, que proviene etimológicamente del latín *causa*, significa, en sentido lato, todo lo que existe en la naturaleza. Este vocablo es restringido en el orden jurídico y solo comprende a todo aquello que es posible de ser apropiable y de utilidad. De tal modo, son las partes de la naturaleza no libres y dominables, que rodean al hombre, que tienen una sustantividad propia, una denominación especial y un valor en la vida de tráfico, siendo en consecuencia, reconocidas como objetos de derechos independientes, que las cosas tienen que ser forzosamente objetos corporales, ser separadas y percibibles por los sentidos, deben tener cohesión, si se

⁵ GONZALEZ LINARES, Nerio. “Derecho Civil Patrimonial – Derechos Reales”. 2ª Edición, Jurista Editores, Lima, 2012, pp. 115 - 117.

trata de sólidos, o estar en recipientes, si se trata de líquidos o de gases. Esta afirmación enseña que debemos entender por cosa solo a aquel objeto corporal, básicamente caracterizado por su materialidad.

En el derecho real moderno ya no es posible tratar con sinonimia las cosas y los bienes, como ocurre de manera general en la práctica del derecho, pese a que nuestro Código Civil, básicamente utiliza el concepto de bienes. Entre cosas y bienes existen diferencias, tan es así que todas las cosas son bienes, pero no todos los bienes son cosas (ejemplo, las piedras del río o la arena son cosas, pero no lo son el derecho del autor, el crédito, las marcas y señales, la patente, sobre los cuales también se ejercen los derechos reales como la propiedad, etc.). Finalmente se puede sintetizar expresando que el concepto de cosa como objeto de los derechos es restringido, puesto que la cosa debe constituir siempre un bien en sentido económico.”

El concepto de bien para el mismo autor es: “La expresión bien deriva del latín *bonum*, que en su significado semántico es bienestar, felicidad. En el orden jurídico se entiende por bienes a los objetos materiales (cosas) e inmateriales (derechos) susceptibles de valor y relación jurídica. Nosotros entendemos jurídicamente a los bienes, como los valores materiales e inmateriales que le dan vida a una relación jurídica patrimonial, y que son de utilidad para el bienestar del hombre. Son bienes todas las cosas susceptibles de apropiación y que al proporcionar utilidad económica al hombre,

jurídicamente pasan a la categoría de bienes. Con otras palabras, cuando las cosas son susceptibles de adquirir un contenido económico y de utilidad con la posibilidad de su apropiación y de su titularidad, son bienes.

Siendo así, en los derechos patrimoniales interesan los bienes materiales, y también los bienes inmateriales como los derechos de crédito, o los derechos reales intelectuales, etc. en la línea del pensamiento patrimonialista del derecho real argentino se tiene que, se llama cosas a los objetos materiales que pueden tener un valor; pero como un gran sector de la doctrina moderna admite la existencia del derecho real sobre bienes inmateriales (propiedad intelectual), resulta más exacto decir que el objeto de los derechos reales son los bienes, término con el cual se abarca tanto las cosas corporales como las incorporales. Al respecto nuestro Código Civil (artículo 2093) considera a las obras intelectuales, artísticas o industriales como derechos reales.”

2.2.3. Clasificación de los bienes: inmuebles y muebles

Vásquez Ríos Alberto⁶, nos dice: “La separación entre bienes muebles e inmuebles es de abolengo romanista.

La categoría de inmuebles opuesta a la de muebles, asegura gayo, fue conocida en la época de las XII tablas. Posteriormente, la

⁶VASQUE RIOS, Alberto. “Derechos Reales”. Op. Cit., p. 74.

implicación de este género de bienes es más amplia, pero siempre de carácter práctico más que sistemático y doctrinario. En la época romana esclavista, obviamente el criterio que primaba, para trazar límites entre muebles e inmuebles, era el que por naturaleza tenían estos bienes, es decir, un criterio material: aquellos se desplazan o son desplazados, estos por el contrario se mantienen fijos. Los juristas romanos, empero, no se limitaban al simple criterio material; sino, dentro de las limitaciones de su sistema productivo, reconocían mayor importancia y valor a los inmuebles. Esta cuestión medular es jurídicamente causal del mayor control y publicidad que se otorga a los inmuebles.

En cambio, la traslación de muebles no solo resulta naturalmente sencilla, sino que no existe ningún tipo de control en tal posibilidad.

Muchos autores han considerado que el criterio físico de movilidad o inmovilidad de algunos bienes ha sido abandonado en la época pos romanista y que, sin embargo, nunca debió abandonarse tal criterio.

a) Los bienes inmuebles son aquellos que la ley o bajo ciertas condiciones las voluntades de los particulares les atribuyen tal calidad.

b) Los bienes muebles son aquellos que no son inmuebles según ley o condicionalmente en interés de los particulares.”

Gonzalez Linares Nerio⁷ considera: “Los bienes corporales se dividen en inmuebles y muebles (artículos 885 y 886 del Código Civil); sin embargo, se dice también que esta clasificación es aplicable tanto a los bienes corporales como a los incorporeales. Estos bienes están referidos básicamente a los que se clasifican por su naturaleza, los corporales (muebles e inmuebles).

Esta clasificación surgió en el derecho romano y fue paulatinamente adquiriendo notoria relevancia, hasta hoy, que es una de las más importantes. La normatividad en la regulación de los inmuebles y muebles es vasta, por su propia naturaleza y por el papel que juega en lo social y económico.

El avance progresivo del desarrollo industrial le ha dado mayor dinámica a los bienes que tratamos, así el suelo urbano o el suelo agrícola constituyen bienes de fuerte contenido económico, el último por ser un bien productivo por excelencia. El desarrollo de la tecnología y de la ciencia ha originado el nacimiento de muchos bienes muebles, *v. gr.*, instrumentos electrónicos, medios de comunicación, medios de transporte, etc., que en muchos casos

⁷ GONZALEZ LINARES, Nerio. “Derecho Civil Patrimonial – Derechos Reales”. Op. Cit. p. 123.

superan el valor de los inmuebles y requieren ser regulados por el derecho real.”

En palabras de Gonzales Barrón Gunther⁸:

“**Bienes inmuebles por naturaleza:** La categoría de los bienes inmuebles nace como correlato jurídico a la importancia económica del suelo en el desarrollo del ser humano. Por ello, el suelo es el típico inmueble por naturaleza, esto es, por sus propias características físicas de inmovilidad. El art. 885-1, habla del suelo, sub suelo y sobre suelo, en el entendido que las actividades económicas del hombre no se materializan exclusivamente en la corteza terrestre, esto es, en el suelo, sino que requieren siempre el aprovechamiento de porciones del sub suelo (por ejemplo: las raíces de las plantas en la agricultura, los cimientos de las construcciones, etc.) o del sobre suelo (las plantas o los árboles en la agricultura, los edificios o plantas industriales).

Además, el mismo autor, diferencia a los bienes inmuebles por naturaleza de los bienes inmuebles por analogía y por ficción legal. Considerando que los bienes inmuebles por analogía, como las concesiones administrativas y mineras, son derechos inmobiliarios, por cuanto es frecuente que estas requieran de algún vínculo con el suelo; por el contrario, los bienes inmuebles por ficción legal, como

⁸GONZALES BARRON, Gunther. “Derechos Reales”. Op. Cit. pp. 157, 163.

las naves y aeronaves, son los que carecen de toda relación con alguna parte del espacio físico de la corteza terrestre.”

En palabras de Gonzalez Linares Nerio⁹, **los bienes muebles** han sido considerados así:

“La denominación de muebles es por contraposición a los bienes inmuebles, pero ambos por naturaleza son bienes corporales. Se entiende por muebles, aquellos bienes que pueden transportarse de un lugar a otro, sea por acción propia (como ocurre con los semovientes) o sea por la acción extraña sin alterar su sustancia, como en el caso de bienes inanimados. A estos bienes se les caracteriza por su naturaleza movable, que al cambiar de lugar no se destruyen ni alteran su sustancia. En consecuencia, los muebles se caracterizan por su movilidad de un lugar a otro, y porque este traslado no menoscaba o altera su integridad, etcétera.”

2.2.4. Concepto de predio: bien inmueble por excelencia

En palabras del jurista Torres Vásquez Aníbal¹⁰, el predio ha sido conceptuado así: “El predio (del Lat. *Praedium: finca o fundo*), denominado también finca, fundo, heredad, hacienda, propiedad territorial, es una extensión delimitada de terreno rústico o urbano, con

⁹ GONZALEZ LINARES, Nerio. “Derecho Civil Patrimonial – Derechos Reales”. Op. Cit. p. 125.

¹⁰ TORRES VASQUEZ, Anibal. Artículo jurídico: “Propiedad Predial”. En: Revista Jurídica “*Docentia et investigatio*” – Facultad de Derecho y Ciencia Política de la U.N.M.S.M. Vol. 16 – N° 2, Lima, 2014, p. 32.

edificación o sin ella. El predio es el bien inmueble por excelencia. Tiene gran relevancia económica. En épocas previas a la industrialización fue el símbolo de riqueza y prosperidad (...)

2.2.5. La posesión

Avendaño Arana Francisco¹¹, precisó: “El artículo 896 del Código Civil concibe a la posesión como la exteriorización de la propiedad, al definirla como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Es poseedor quien usa, quien disfruta o quien dispone de un bien. Esta definición significa que la posesión no es necesariamente legítima. Son poseedores tanto el propietario como el ladrón, siempre que ejerzan de hecho una de las facultades del derecho de propiedad. La definición del artículo 896 significa también que no basta con tener derecho a poseer. Para ser poseedor hay que ejercer de hecho un poder inherente a la propiedad, aunque no se tenga derecho a la posesión. Se puede tener derecho a la posesión, pero si no se ejerce de hecho un atributo de la propiedad, no es poseedor.

El concepto de posesión previsto en el artículo 896 del CC se inspira en la doctrina de Ihering. Hay dos grandes doctrinas que han influido en los sistemas posesorios: la doctrina de Savigny y la

¹¹ AVENDAÑO ARANA, Francisco. “Estudio introductorio en los Derechos Reales en la Jurisprudencia”. En: Diálogo con la jurisprudencia. Gaceta Jurídica, Lima, 2012, pp. 6 - 7.

doctrina de Ihering. Los dos recurrieron al derecho romano para construir su doctrina posesoria y de este modo explicar el fenómeno de la posesión.

Para la doctrina de Savigny, conocida como subjetiva, la posesión se componía de dos elementos: el *corpus* y el *animus*. El *corpus* era el elemento material, el poder de hecho sobre el bien. Para que hubiera *corpus* era necesario el contacto o al menos la posibilidad de tener contacto con el bien, lo cual implicaba tener una influencia sobre el bien. Al poder de hecho debía unírsele un elemento volitivo, el *animus*. El *animus* no estaba referido a ningún poder sobre el bien, sino a la voluntad con la que el poseedor actuaba. Para poseer no bastaba la detentación, el *corpus*, sino que se requería la intención, la voluntad, es decir el denominado *animus domini*. El *animus domini* es una actitud, no una creencia. El usurpador de una casa sabe que no es propietario, pero se comporta como si lo fuera. En cambio, un arrendatario no actúa como propietario. Para Savigny el usurpador es un poseedor, el arrendatario no lo es.

Según la doctrina de Ihering, conocida como objetiva, la posesión también se componía del *corpus* y *animus*, aunque entendidos estos dos elementos de forma distinta. Para Ihering el *corpus* y el *animus* no eran elementos autónomos. El *corpus* era la relación de lugar con los bienes y el *animus* la intención de tener esa relación de lugar con los bienes. El *corpus* conllevaba el *animus*. De

este modo, poseedor es quien en los hechos ejerce la titularidad de un derecho.

El Código Civil se inspira en la doctrina de Ihering y por eso alude al ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Sin embargo, el *animus domini* de Savigny, no ha sido totalmente descartado del CC, pues está presente en la prescripción adquisitiva de dominio. En efecto, para adquirir un bien por prescripción la posesión debe ser, además de continua, pacífica y pública, como propietario (artículos 950 y 951 del CC). Esta posesión como propietario es con el *animus domini* de Savigny.

Cuando el artículo 896 del Código Civil dice que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, se concibe a la propiedad como un derecho que supone un poder de hecho, entendido este como la relación de lugar con el bien. Y esa relación con el bien implica voluntad. No hay por tanto posesión con el simple contacto con los bienes o cuando se tiene proximidad con ellos. Es necesario que haya intención. Tampoco hay posesión cuando alguien que se encuentra en relación de dependencia con otro, tiene un bien en nombre de este y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas. Esta figura se conoce como servidor de la posesión y está recogido por el artículo 897 del Código Civil.”

LAMA MORE, Hector E.¹² ha dicho: “La posesión constituye una institución de Derecho Civil, reconocidas como una de las materias más difíciles de este derecho, además de controvertida; sobre ella se hace referencia en el Derecho Romano, aparece en el Digesto de modo inconexo, con características y atributos dispares. Durante el siglo XIX se hizo evidente tales características; la doctrina y el derecho comparado terminaron involucrados en un intenso debate sobre ella, sobre su configuración y su naturaleza, cuyos efectos se encuentran presentes aún en la actualidad.

Dos grandes vertientes se abrieron al debate; una de ellas apareció en escena con la publicación, en 1803, de la obra “Tratado de la posesión”, escrito por Friedrich Carl Von Savigny; en esta obra el jurista alemán volcó su tesis sobre la posesión, al que se le ha conocido como la “**teoría subjetiva de la posesión**”, en razón del elemento subjetivo que permite la diferenciación con la tenencia; se trata del *animus* cualificado que debe portar quien tiene el bien para ser considerado poseedor; este debe ser el resultado de considerarse así mismo como propietario – sin serlo -, es decir, sin reconocer en otro la propiedad; a este elemento se le denomina *animus domini*.

¹² LAMA MORE, Héctor E. “La posesión en la propiedad y en el registro: problemática en la transmisión inmobiliaria”. Artículo jurídico publicado en Gaceta Civil & Procesal Civil/Registral/Notarial N° 18. 1ª Edición, Editorial el Buho E.I.R.L., Lima, diciembre, 2014, pp. 302-305.

La otra vertiente fue sostenida por otro sabio alemán, Rudolf Von Ihering, que en sus obras: *La voluntad en la posesión, con la crítica del método jurídico reinante, y Teoría de la posesión – fundamento de la protección posesoria*, entre otras, expuso su franca discrepancia de la, entonces, teoría dominante, y sostuvo que para ser poseedor no se requiere del animus que exige la tesis de Savigny; consideró que el elemento central para calificar a una persona como poseedor es que tenga el bien en su poder – *corpus* -, entendido como el vínculo de la persona y el bien, con independencia de considerarse así mismo como dueño, pero con la intención y voluntad de mantener tal situación; consideró que solo se requiere de un *animus tenendi*, sin establecer sustancial diferencia con la del tenedor, salvo que la ley la establezca; es decir, en esta idea, quien tiene un bien en su poder es poseedor y será tenedor cuando la ley lo señale. **Ha esta teoría se ha conocido como la “teoría objetiva de la posesión” (...).**

INFLUENCIA DE LA TESIS POSESORIA DE SAVIGNY

En materia posesoria, la mayoría de los Códigos Civiles promulgados en el siglo XIX, se adhirieron a la teoría del animus de Savigny – el Code en Francia, el italiano, el español, etc.-; en nuestro continente, la presencia de la tesis subjetiva de la posesión en los diversos Códigos Civiles promulgados en el siglo XIX, se hizo evidente; el Código Civil de Vélez Sarsfiel en Argentina o el de Andrés Bello en Chile, son una clara demostración de ello; estos dos

Códigos Civiles tuvieron gran influencia en nuestro continente, en especial el de Andrés Bello, como se puede apreciar de los de Colombia, Ecuador, Venezuela, Bolivia, Uruguay, etc; el primer Código Civil peruano – 1852 – siguió la misma suerte.

INFLUENCIA DE LA TESIS POSESORIA DE IHERING

El Código Civil Alemán (BGB) promulgado en 1900, incorporó – con sus particularidades – en este tema, la teoría objetiva de la posesión; en el Perú, el segundo Código Civil – 1984 -, abandonaron la tesis del animus de Savigny y se afiliaron a la teoría objetiva de la posesión. En este continente los Códigos Civiles de Brasil y México DF, siguen junto al nuestro, la tesis objetiva de la posesión. Una tendencia de reformas legislativas en nuestro continente incluye – en materia posesoria – un progresivo abandono a la tesis subjetiva de la posesión, reconociendo, por ejemplo, al poseedor como la persona que ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.

DIFERENCIAS ENTRE LA TESIS POSESORIA DE SAVIGNY Y DE IHERING

La diferencia entre estas tendencias doctrinarias y legislativas son de gran importancia: así, por ejemplo, la concurrencia de posesiones, de origen germánico, surgida de la mediación posesoria – posesión inmediata y posesión mediata – que

considera poseedor no solo a quien tiene el bien en su poder, sino además a quien le entregó el mismo , temporalmente, en virtud de un título – o, en su caso, de un derecho -, solo es explicable en la tesis objetiva; no obstante, tal figura resulta inconcebible en la tesis del animus. Así también la figura de la coposesión – como posesión conjunta de varios respecto de un mismo bien – solo se explica en la tesis de Ihering, pues en la de Savigny, la posesión de uno excluye la de otro, en razón del animus – que según esta teoría – que debe tener el poseedor.

Por otro lado, siendo que la tesis subjetiva se sustenta en el hecho de que el poseedor – para ser tal – no debe reconocer en otro la propiedad, solo pueden ser poseedores el usurpador, el ladrón u otros que acceden al bien con intención de dueño; en consecuencia no serán poseedores los arrendatarios, los usufructuarios, los comodatarios, los usuarios, etc; es decir, todos aquellos que recibieron el bien del propietario con el deber de devolución; o, quienes en general reconocen en otro la propiedad.

Por el contrario, en la teoría objetiva, son poseedores: el arrendatario, el usufructuario, el comodatario, el usuario, etc.; y, lo serán también, el arrendador y todos aquellos que entregaron temporalmente el bien; los primeros serán poseedores inmediatos y los segundos serán poseedores mediatos; serán también poseedores quienes ejercen señorío fáctico sobre el bien y lo aprovechan en

interés propio, incluso aquellos que accedieron a él directamente, es decir, sin autorización del dueño; diremos en general que se considerarán como tales a todos aquellos que, aun reconociendo en otro la propiedad, usan y disfrutan un bien en su beneficio, sea en virtud de un título o derecho que le hubieren conferido, o sin él; sea de modo legítimo; se incluye en este grupo al precario, y al que posee ad usucapión es decir, con animus domini.

Estado a las diferencias glosadas, debemos tener cuidado, pues quien es poseedor en nuestro país, no lo será en el Derecho Civil italiano, portugués, chileno o argentino, debido a que la tesis posesoria vigente en dichos países, difiere de la que predomina en el nuestro.”

Nerio Gonzáles Linares¹³ en cuanto a la posesión manifiesta: “La posesión como institución jurídica es atendida en su estudio por la ciencia *iuris* real, y con solvencia y seriedad científica a partir de Savigny y Ihering, al asentar el hito histórico de la posesión vista en sus contrapuestas teorías subjetiva y objetiva, respectivamente. En estas teorías sus autores ya alertaban, a través de sus planteamientos, la maleabilidad o flexibilidad del instituto, y es que el propio Ihering, recordemos, expresaba que la posesión es la institución molusco, blanda y flexible como el molusco...;

¹³ GONZALES LINARES, Nerio. “Derecho civil patrimonial – derechos reales”. Op. Cit., Lima, 2012, pp. 155-156.

situación que a no dudarlo se advierten en el propio tratamiento legislativo comparado que reposa en ella y que revela una manifiesta falta de uniformidad; así, en algunos sistemas legislativos y doctrinales se sostiene que se debe estudiar y legislar primero la propiedad por la importancia de ser esta un derecho real completo; otros, en cambio, sostienen que la posesión debe ser estudiada y legislada antes que la propiedad, y a decir verdad, esta última posición seduce de mejor manera nuestra opinión, si se tiene en cuenta que la posesión, como instituto jurídico, es la expresión o manifestación objetiva de la propiedad; acaso se puede negar que la posesión, como enseña Ihering, no es sino el nacimiento, el contenido y el fundamento de un derecho (la propiedad), que finalmente puede conducir a la propiedad. La cara visible de la propiedad, nadie lo duce, es la posesión, es pues, el lado productivo de la cosa.

2.2.6. La propiedad

1. Concepto

En relación al concepto de la propiedad, **Eugenio María Ramírez Cruz**¹⁴, ha expresado: “De conformidad con la tendencia moderna dominante, el artículo 923 del Código Civil peruano sí nos da una definición de la propiedad en los siguientes términos: La

¹⁴RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. Tratado de derechos reales. 4ª Edición. Tomo II. Gaceta Jurídica, Lima, julio, 2017, p. 118.

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.

La propiedad es entendida aquí como el poder total, pleno, que tiene una persona sobre un bien. Pero también, en esta definición está reflejada, indudablemente, parte de la moderna concepción acerca de la propiedad, que no es otra que la tesis que conceptúa que la propiedad tiene un rol o función social con arreglo a la cual, se dice, la propiedad ha pasado a ser de una titularidad a una atribución. No obstante, es menester indicar que se observan resabios de la antigua definición, pues se señalan los atributos tradicionales de que está investido el propietario, en torno a lo cual nada ha cambiado para el legislador.”

2. La propiedad como derecho fundamental

Pinedo Coa Vicenta A¹⁵, manifiesta: “En noción general, se conoce que la propiedad es un concepto de carácter jurídico creado por el sujeto para referirse a las cosas, las que – bajo la idea de pertenencia – resultan útiles para satisfacer sus necesidades de naturaleza económica con la característica principal de ser transferidas las veces que sean necesarias.

¹⁵PINEDO COA, Vicente A. “Usucapión sobre predios de dominio privado del Estado: ¿expectativa cierta o ilusoria?”. Artículo jurídico publicado en Actualidad Civil N° 32, Pacífico Editores S.A.C., Lima, febrero, 2017, pp. 161 - 172.

Conociendo también que las cosas son escasas porque no pueden ser poseídas y disfrutadas por todos al mismo tiempo, lo que genera un escenario natural de oposición y disputa sobre ellas, se requiere, pues, de un marco de principios y reglas que garanticen adecuadamente la constitución y defensa del derecho exclusivo; este mecanismo no puede ser otro que el orden normativo (derecho), regulando, de manera razonable, los intereses respectivos, imponiendo las consecuencias debidas a quien no acate ese marco normativo.

Para este propósito, debe tenerse presente que la constitución no solo reconoce el derecho fundamental a la propiedad, sino que también garantiza su inviolabilidad, enunciado que hace referencia a la propiedad privada, teniendo en cuenta, para ello, que la persona humana y su dignidad son el fin supremo del Estado y la sociedad en general.

En tal contexto, el carácter de derecho fundamental de la propiedad privada se sustenta en la idea de que el derecho pertinente no solo está intrínsecamente ligado a la libertad y, por tanto, al Estado Constitucional de derecho, cuyo principio democrático constituye el presupuesto del pluralismo político bajo el cual el país se encuentra organizado como comunidad (art. 43 de la Constitución); es que sin propiedad privada no puede haber democracia, si se tiene en cuenta

que toda libertad es efímera si no existen los medios materiales para hacerla explícita y perseguible.

Con lo mencionado hasta el momento, se puede sostener que la finalidad del derecho a la propiedad es satisfacer las necesidades de naturaleza económica de la persona humana en libertad y democracia, en tanto que promueve la creación de la riqueza (art. 59 de la constitución), derecho que tiene reconocimiento a nivel *supra* constitucional porque el artículo 21 de la Declaración Universal de los Derechos del Hombre (DUDH), establece:

1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente, mientras que la Convención de Derechos Humanos (CADH) determina: 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes.

Los enunciados *supra* constitucionales y constitucionales anotados tienen por virtud poner en relieve superlativo el derecho a la propiedad como elemento constitutivo de la democracia, aunque – como es natural –, por tratarse de enunciados rectores no desarrollan las peculiaridades de este derecho, como así lo hace el Código Civil, por lo que seguidamente a continuación se mostrarán los antecedentes, características y alcances de este derecho.

Previamente al desarrollar el campo normativo del Código Civil, conviene recordar que el concepto de la propiedad privada es

producto de una evolución histórica. En un comienzo, en el derecho romano, fue concebido bajo una estructura sagrada, absoluta e inviolable, pero a pesar de ser abandonada en la época feudal por razón de la restricción del comercio, fue retomada al amparo del triunfo de las revoluciones burguesas, configurándose – en ese momento – como un derecho natural de los ciudadanos contra la opresión del monarca, asegurando así a cada hombre un espacio exclusivo e imperturbable en el que no existía injerencia alguna sobre sus bienes, garantizando así un poder irrestricto y autónomo sobre sus posesiones.

En ese sentido, el Código Civil francés definió la propiedad como el derecho de gozar y disponer de los bienes de manera más absoluta definición que fue acogida – en parte – por el Código Civil español, según cuenta Diez – Picazo, con un liberalismo más templado al suprimir el carácter de absoluto y definir como el derecho de gozar y disponer sin más limitaciones establecidas en la ley.

Siguiendo al mismo autor arriba citado, se conoce también que la característica de la función social asignada a la propiedad es por el influjo que en su momento tuvo la Iglesia Católica, de allí que la propiedad privada vino a ser entendida no solo como una situación de poder jurídico, como ejercicio del derecho subjetivo, sino como una situación jurídica compleja donde junto a los atributos de uso, goce y

disfrute del bien pueden coexistir cargas y contar con obligaciones impuestas por las leyes.

Dicha corriente llegó al derecho peruano escrito al ser plasmado, primero, en el artículo 460 del Código Civil de 1852 en el sentido que la propiedad o dominio es el derecho de gozar y disponer de las cosas. Luego en el Código Civil de 1936, en su artículo 850, estableció que el propietario de un bien tiene derecho a poseerlo, percibir sus frutos, reivindicarlo y disponer de él dentro de los límites de la ley y, finalmente, en el artículo 923 del vigente Código Civil que define a la propiedad como el poder que el sujeto tiene sobre las cosas, donde naturalmente emergen los atributos principales de uso y disposición.

No obstante, la concepción del derecho real, como relación sujeto – cosa, es decir, como el poder jurídico sobre la cosa, está desfasada en la medida que el derecho como actividad humana es eminentemente relacional entre sujetos y no entre el sujeto y la cosa, es que – bajo una concepción más actualizada – se tiene que la propiedad, en principio, es un derecho subjetivo, porque tratándose de una posición jurídica, el sujeto titular recibe reconocimiento del ordenamiento jurídico para la protección (tutela) de sus intereses y, luego, como derecho real genera relaciones jurídicas diversas con personas indeterminadas en referencia a un objeto, como son los privilegios, potestades o inmunidades, los que naturalmente requieren

de un marco normativo que regule el ámbito de actuación del titular, pero bajo una interrelación humana solidaria.

En suma, se afirma que el derecho real es una prerrogativa destinada a la obtención de las utilidades en torno a las cosas y que se ejercen contra cualquier sujeto (indeterminado), contexto en el que la función atributiva – que implica la pertenencia del objeto al patrimonio del sujeto, si bien en distintas magnitudes – opera de manera amplia o restringida, según el contenido del derecho en cuestión, por lo que en atención a la idea de pertenencia del bien, su titular tiene el atributo principal de disponibilidad.

Aquello, sin embargo, es insuficiente porque el derecho real no solo es atribución de utilidades sobre determinadas cosas, con protección universal, sino que presenta dos cualidades derivadas que la identifican. De un lado, la inherencia, por el cual (metafóricamente) se une el derecho sobre la cosa, y la que produce las consecuencias prácticas y tangibles de especialidad (que denota a la cosa determinada, actual y autónoma, dado que las cosas generales y universales no pueden ser objeto de derecho real), de adherencia (referido a la inalterabilidad del derecho aun cuando el objeto haya sufrido modificaciones) y de exclusión (por la cual el titular del bien excluye a los demás de su posición jurídica, lo que tiene lugar en un escenario de multiplicidad de relaciones con personas indeterminadas, generando así diversas consecuencias como la primacía de los

derechos reales sobre las obligaciones, la oponibilidad, la persecución y la preferencia).

Es evidente que las características señaladas se ponen de manifiesto en el pleno ejercicio del derecho a la propiedad. De ellas – dese el punto de vista de este artículo – el referido a la exclusión resulta la más importante, la que – como es natural – ha sido erigida bajo el concepto de exclusividad de pertenencia del bien a favor de un solo titular, dado que jurídicamente no es admisible la coexistencia de dos o más titulares sobre el mismo bien, salvo la copropiedad.

En sede de la jurisprudencia interna, el Tribunal Constitucional peruano maneja otras características de la propiedad, como que se trata de un derecho pleno por el cual se confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos, asimismo, el ser un derecho irrevocable por el reconocimiento de que la extinción o transmisión de la propiedad depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política, como sería la expropiación.

Por su lado, la jurisprudencia extranjera refiere:

Al derecho de propiedad se le atribuyen varias características, entre las cuales se pueden destacar las siguientes: (i) Es un derecho pleno porque confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; (ii) Es un derecho exclusivo en la medida en que, por regla general, el propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio; (iii) Es un derecho perpetuo en cuanto dura mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio, y además, no se extingue – en principio – por su falta de uso; (iv) Es un derecho autónomo al no depender su existencia de la continuidad de un derecho principal; (v) es un derecho irrevocable en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende por lo general de la propia voluntad de su propietario y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, y finalmente (vi) Es un derecho real teniendo en cuenta que se trata de un poder jurídico que se otorga sobre una cosa, con el deber correlativo de ser respetado por todas las personas.

En cuanto a los atributos de la propiedad, se reitera que ellas vienen desde el derecho romano, los que se resumen en actos materiales y jurídicos que permiten a su titular el aprovechamiento de la cosa mediante el uso, el disfrute y la disposición. En cuanto al primero, reconocido como el *ius utendi*, consagra la facultad que asiste al propietario de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir. Por el segundo, que recibe el nombre de *ius fruendi*

o *fructus*, el dueño de la cosa tiene la autoridad de recoger todos los frutos y productos que se derivan de su explotación. Por el tercero, que se denomina *iusabutendi*, consiste en todas las facultades jurídicas que tiene el titular para disponer o enajenar el bien.

Los atributos señalados no tendrían real sentido si no se tiene presente la garantía de la inviolabilidad del derecho a la propiedad. Al respecto, el Tribunal Constitucional peruano ha indicado que la inviolabilidad no debe interpretarse solo como prohibición de intervención en el libre ejercicio y goce de los atributos referidos, sino también como garantía de indemnidad, lo que implica la conservación de la integridad del patrimonio de la persona y, como tal, prohíbe su indebida detracción. STC. Exp. N° 0043-2007-AA/TC.

En este artículo se maneja el punto de vista de que todas las características, prerrogativas y garantías descritas afianzan al atributo de la disposición o transferibilidad como la más importante, ello porque el sujeto, para hacer efectiva su libertad, requiere no solo debe detentar sino disponer del dominio que tiene sobre los bienes.

Teniendo en claro lo expuesto, queda ratificada la idea de que la garantía de la inviolabilidad de la propiedad se entiende como la intangibilidad que se tiene sobre la propiedad, sin otra excepción que la expropiación que se realiza por utilidad pública.

En efecto, el derecho a la propiedad no puede ser desconocido ni disminuido sino mediante la expropiación por utilidad pública y previo pago del justiprecio, vocación entendida como una forma de la función social que debe cumplir la propiedad.

La función social de la propiedad

Establecido la noción sobre la propiedad, en apariencia, podrá suponerse que este derecho es absoluto, lo que, sin embargo, como ya se ha venido perfilando, queda descartado desde que junto a la garantía de inviolabilidad emerge su relatividad, bajo la premisa razonable que el ejercicio del derecho a la propiedad debe ser en armonía con el bien común y dentro de los límites que determine la ley.

El carácter relativo del derecho a la propiedad, además de aquello, fluye de la determinación constitucional que la creación de la riqueza si bien debe ser estimulada por el Estado, ello se realiza dentro de una economía social de mercado, en tanto que la República del Perú, como organización social, está inspirada dentro de una opción política de un Estado democrático y social que busca el bienestar general.

Sobre el carácter relativo del derecho a la propiedad, interpretando el artículo 70 de la Constitución e invocando el artículo 21.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos, en el sentido que la ley puede subordinar tal uso y goce al interés social, el

Tribunal Constitucional peruano tiene dicho que este derecho se debe ejercer en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

En esa línea, el tema de la función social de la propiedad ha sido desarrollada de manera clara por el Tribunal Constitucional peruano al poner en relieve un aspecto sustancial como es reconocer que este derecho tiene una incuestionable connotación económica, dado que el funcionamiento del sistema económico depende de que los bienes sean destinados a los fines económicos y sociales que su naturaleza exige. Exp. N° 0016-2002-AI/TC.

Sobre el mismo punto, el Tribunal Constitucional peruano reitera que el derecho del propietario a explotar y aprovecharse para su propio beneficio sobre el bien objeto de propiedad no se agota con los atributos indicados, sino que es necesario que el propietario reconozca en su propiedad la funcionalidad social que le es consustancial. Así, en la propiedad no solo reside un derecho, sino también un deber: la obligación de explotar el bien conforme a la naturaleza que le es intrínseca, pues solo de esa manera estará garantizado el bien común. Ello requerirá la utilización de los bienes conforme a su destino natural en la economía. Exp. N° 0008-2003-AI/TC.

El Tribunal Constitucional peruano también precisa que, dentro del Estado democrático y social de derecho, la propiedad no se agota en un cometido individual, sino que se despliega hasta lograr

una misión social, por cuanto debe ser usada también para la constitución y ensanchamiento del bien común. Así, el propietario dispondrá, simultáneamente, del poder de emplear su bien en procura de lograr la satisfacción de sus expectativas e intereses propios y los de su entorno familiar, como el deber de encausar el uso y disfrute del mismo en armonía y consonancia con el bien común de la colectividad a la que pertenece. Exp. N° 0008-2003-AI/TC.

Todo aquello releva que la categoría de derecho fundamental de la propiedad y su ejercicio no puede incluir situaciones de vulneración u otro bien jurídico constitucional de otro sujeto. Debe reconocer que en el ejercicio del derecho a la propiedad importa las limitaciones legales que tienen por finalidad armonizar: El derecho de propiedad individual con el ejercicio del mismo por parte de los demás individuos. El derecho de propiedad individual con el ejercicio de las restantes libertades individuales. El derecho de propiedad individual con el orden público y el bien común. Exp. N° 0008-2003-AI/TC.

La jurisprudencia extranjera al referirse a la limitación del derecho a la propiedad establece la facultad del legislador – reivindicando el concepto de la función social – puede imponer al propietario una serie de restricciones para la preservación de los intereses sociales, respetando sin embargo, el núcleo del derecho en sí mismo, relativo al nivel mínimo de goce y disposición de un bien que permita a su titular obtener utilidad económica en término de valor de

uso o de valor de cambio que justifiquen la presencia de un interés privado en la propiedad.

La propiedad como recurso en la economía

Desde una perspectiva económica, la propiedad es concebida como un recurso con la que cada sujeto cuenta para hacer frente a sus necesidades, materiales. Es el medio económico por excelencia.

Es el objeto a que la actividad (económica) se dirige, donde las operaciones productivas como son de adquisición, de cambio, de transmisión, de consumo o para su empleo o aplicación a las necesidades. De ese modo, todo lo que favorece a la propiedad es un estímulo para el trabajo, mientras que todo lo que la perjudica, evidentemente, es un obstáculo que impide el aumento de la riqueza y su distribución equitativa, el bienestar y el progreso.

Ahora bien, desde el punto de vista del análisis económico del derecho, se reafirma que la propiedad es un recurso atribuido a un sujeto quien deberá emplearla eficientemente. Para este propósito, sin embargo, se tiene en cuenta distintas condiciones, como son los poderes exclusivos de decidir de cómo utilizar el recurso o de transferir a terceros la elección de los usos sobre el recurso, así como los usos socialmente prohibidos, por el cual cada propietario determina el modo de uso más oportuno, incluso con implicancias de disminución del valor de intercambio de los recursos ajenos o que

ocasiona daños de tipo emocional o moral a terceros, cuidando así que no incida sobre las características físicas de los recursos de los demás.

Sin embargo, también es importante no perder de vista que los derechos de propiedad no son relaciones entre el sujeto y la cosa, sino regulaciones de las relaciones de conducta entre los sujetos que se suscitan en torno a las cosas, determinado así un sistema de propiedad, lo que es concebido como el conjunto de relaciones económicas y sociales que definen la posición de cada individuo respecto al uso de los bienes escasos (recursos), donde las características esenciales resultan ser:

a) Universalidad: todos los recursos deben ser poseídos por alguien, salvo que sean abundantes que pueden ser consumidos por cualquiera sin necesidad de excluir a los demás (por ejemplo, el aire).

b) Exclusividad: se debe garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien en cuestión. Así, los derechos de propiedad solo aparecen cuando los costos de lograr su uso exclusivo resultan compensados por los beneficios que el propio uso exclusivo genera.

c) Transferibilidad: se requiere que, por medio de intercambios voluntarios, los recursos pasen de usos menos valiosos a los más valiosos.

De las características mencionadas, la referida a la exclusividad emerge como la más importante, ya que – traducido en la expresión latina del *erga omnes* – determina a la propiedad como oponible – de manera absoluta – contra todos, tornando así en operativa el atributo de la transferibilidad, en vista de que si alguien opone contra todos el derecho de propiedad, no lo hace por el solo hecho de hacerlo sino por el respaldo jurídico que garantiza al transferente y adquirente que el derecho dispuesto y adquirido es de aquel y que ahora (legítimamente) pertenece al segundo, consiguientemente nadie interferirá el ejercicio de los mismos atributos en tiempo posterior.

De esa manera, resulta coherente el objetivo señalado por BULLARD en el sentido que la exclusividad es la que convierte a la propiedad en el vehículo idóneo para internalizar las externalidades, lo que se realiza como un incentivo natural para invertir capital y trabajo en un bien determinado, en el entendido que la propiedad se desarrolla cuando los beneficios de la internalización son mayores que el costo mismo de la internalización, pues, por la carga asumida, finalmente, legitimará el titular su facultad de exclusión frente a los demás, denotando así que el recurso (propiedad) es utilizado eficientemente.

En ese ámbito y bajo la consideración que junto al sistema de la propiedad privada se encuentra el sistema de la propiedad comunal,

el citado autor se inclina por el primero, tomando en cuenta para ello la función económica que cumple el derecho a la propiedad, recordando que la propiedad civil clásica, o propiedad privada, tiene lugar en presencia de los dos requisitos. El primero, consumo rival, establece la situación lógica de imposibilidad física, pues, un determinado no puede ser consumido (entiéndase utilizado) por dos sujetos al mismo tiempo, y la segunda, los costos de exclusión, por los que debe establecerse un marco jurídico de derechos de exclusión para el funcionamiento de la propiedad, como ocurre con los registros públicos que tienen por finalidad publicitar los derechos, permitiendo así poner, por tanto, excluir a los demás sobre la titularidad de ellos.

En ese orden, como reafirmación del objetivo de aprovechamiento eficiente del recurso propiedad en un contexto económico, POSNER propone que para entender la economía de los derechos de propiedad, primero se debe entender la distinción que concibe el economista entre en análisis estático y análisis dinámico. Así, para el primero establece que la creación de derechos exclusivos es condición necesaria, pero no suficiente, para el uso eficiente de los recursos: los derechos deben ser transferibles, y ello bajo la noción que la propiedad se asigna a quien explota con mayor eficiencia el recurso, mientras que para el segundo la protección legal de los derechos de propiedad crea incentivos para el uso eficiente de los recursos.

No obstante, se indica que:

No es fundamental la distinción entre los derechos en conflicto sobre un recurso y los usos en conflicto o incompatibles de los recursos. Lo fundamental es la distinción entre los contextos de bajos y altos costos de transacción. Así, en el primer caso, la ley deberá requerir que las partes negocien en el mercado, lo que pueden hacer tornando en absoluto (o casi) el derecho de propiedad de quién tiene en su poder el recurso, de modo que quien piense que la propiedad vale más deberá negociar con el propietario. Sin embargo, dicha regla no siempre será aplicable en contextos de altos costos de transacción, pues allí deberá permitirse que los individuos recurran a los tribunales a desplazar los recursos hacia un uso más valioso, porque el mercado – por definición – es incapaz de cumplir con esta función.

En resumen, desde la perspectiva económica, se tiene que el recurso de propiedad es un medio (económico) que estimula el trabajo para la creación y aumento de la riqueza, para lo cual se debe implementar mecanismos idóneos que garanticen su exclusión entre quienes pretenden asumir su titularidad, en la medida que el titular es quien arriesga su inversión al asumir los costos de transacción para su adquisición y conservación, en la perspectiva que todo ello le garantiza que – oportunamente – podrá disponer su derecho a favor de

otro que también tiene la misma convicción, esto es, de utilización eficiente del recurso.”

3. La propiedad en sentido jurídico

Eugenio María Ramírez Cruz¹⁶, nos dice: “El derecho de propiedad implica una noción distinta de propiedad, si bien es cierta que sobre esta recae su acción.

Hablar de derecho de propiedad es estar frente a la propiedad ya regulada y protegida por el derecho. Especificando: será el conjunto de condiciones y normas jurídicas precisas que regulan aquella relación para hacerla posible y efectiva, estableciendo cómo se adquiere, cómo se conserva, cómo se transmite y extingue; en otros términos, las condiciones y reglas para la constitución, organización y desarrollo de la propiedad (sentido objetivo). O bien consistirá en las facultades que corresponden al hombre al mantener esa relación con los bienes, y obtener los beneficios para la satisfacción de sus necesidades (sentido subjetivo).

Son estos los dos sentidos o aspectos en que puede ser entendido el derecho de propiedad.

Subjetivamente, el derecho de propiedad, a su vez, se da en dos sentidos o aspectos: 1) en abstracto, lo que se llama derecho a la

¹⁶RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. Tratado de derechos reales. 4ª Edición. Tomo II. Gaceta Jurídica, Lima, julio, 2017, pp. 100-101.

propiedad es mera posibilidad, poder de entrar en esa relación con la naturaleza, para buscar los elementos útiles y aprovecharlos en la satisfacción de sus necesidades; 2) en concreto, es la actuación de esa posibilidad, el poder que sobre ciertos objetos de la naturaleza tiene el hombre para aprovecharlos en sus necesidades. Se le llama a esta propiedad de derecho porque representa la suma de bienes que, conforme a derecho, están a disposición de una persona. En otras palabras, la propiedad de derecho quiere decir la propiedad que se tiene, se posee y se goza conforme al derecho positivo, que es variable según las circunstancias y condiciones de cada país”.

4. Teorías que fundamentan el derecho de propiedad

Nerio Gonzales Linares¹⁷, ha dicho: “Los estudiosos de la materia de manera unánime expresan que la propiedad ostenta la categoría de mayor jerarquía en el mundo de los derechos reales, se le atribuye ser el derecho real príncipe, por cuanto en la propiedad se concentra todo el género de los derechos reales para conceder al titular el más completo de los derechos sobre un bien, como en efecto dispone el artículo 923 del Código Civil peruano (uso, disfrute, disposición y reivindicación), y así también lo hacen la mayoría de los Códigos Civiles (colombiano, chileno, argentino, español, alemán, brasileño, etc.). La propiedad para el hombre tiene el valioso

¹⁷GONZALEZ LINARES, Nerio. “Derecho Civil Patrimonial – Derechos Reales”. Op. Cit. pp. 332-336.

significado de servirle de fundamento de su libertad, que se tangibiliza en la propiedad individual, la que, a su vez, se trasunta en el fundamento de la propiedad privada con proyección social.

La propiedad crea una relación jurídico – real de profundo contenido económico y de utilidad para su titular y la sociedad, se exterioriza materialmente en la posesión, y es que es la estabilidad jurídica de esta. La propiedad individual con trascendencia social es la moderna concepción de la propiedad, de extraordinaria dinamicidad en la gran esfera del derecho patrimonial –privado, junto el vigor del valor libertad en el acceso a la propiedad y su enajenación, lo que a su vez se fundamenta en los principios de la autonomía de la voluntad y la libertad contractual. Esta argumentación contribuye a nuestro juicio, y de manera efectiva a la funcionalidad social de la propiedad. No puede haber función social de la propiedad sin libertad, porque la función social fundada solo en los intereses generales, sin libertad, es incompleta.

La propiedad en el concepto de poder jurídico, crea una relación jurídico – real con la categoría de derecho – deber, la que a su vez implica que sea ejercida en armonía con el interés social, dentro de los límites que la ley señala. Sin embargo, pese a la abundante doctrina y positividad constitucional y legal, sobre cómo instituir los fundamentos de la propiedad al servicio de todos, hay que seguir buscándolos, si queremos una civilización sin pobres.

Para explicar los fundamentos del derecho de propiedad, existen teorías; como las que siguen:

Teoría de la ocupación: Según la doctrina que encierra esta teoría, se cree, que en un momento dado de la historia los bienes fueron comunes, que las personas podían ejercer la aprehensión o la ocupación de las cosas con el propósito de satisfacer sus necesidades; consiguientemente, este hecho las convertía en propietarias. Esta teoría tiene la concepción histórica del origen de la propiedad y su legitimidad fundada en que la ocupación convertía en propietario al ocupante. Los críticos dicen que se trata de una teoría sin consistencia racional. Este planteamiento fue propugnado, entre otros, por Grocio, Puffendorff, quienes pertenecen a la Escuela del Derecho Natural. El segundo de los autores nombrados decía que no hay precepto alguno de derecho natural que preceptúe su reparto general de todos los bienes para asignar como cosa propia a cada uno su parte – continúa el filósofo – Lo que hace la ley natural es aconsejar el establecimiento de la propiedad, cuando lo requiera la conveniencia de la sociedad humana; dejando a la prudencia de los hombres el examinar si deben apropiarse todas las cosas o solamente algunas, y las deben poseer separadamente o pro indiviso, abandonando las otras al primer ocupante de modo que ninguno esté imposibilitado de poderse las apropiar.

Teoría de la convención social: Denominada también teoría del contrato social. Para este planteamiento teórico la ocupación ni el trabajo tienen suficiente argumento para fundamentar el derecho de propiedad, por cuanto, no generan la obligación en los demás individuos, para respetar el derecho de propiedad. Esta teoría, defendida, entre otros, por Kant, Rousseau, Wolff, explica que la obligación se genera de un consentimiento recíproco o convencional. Rousseau, decía: reduciendo nuestro planteamiento a términos fáciles de comparar; el hombre pierde su libertad natural y el derecho ilimitado a todo cuanto desee y pueda alcanzar, ganando, en cambio, la libertad civil y la propiedad de lo que posee.

Teoría del trabajo: Plantea que la fuente de la propiedad es el trabajo. El hombre con su capacidad creadora es capaz de transformar la naturaleza con el propósito de acrecentar su utilidad. El resultado o producto generado por el trabajo debe ser destinado a quien lo ha realizado.

La teoría del trabajo, para legitimar los fundamentos del derecho de propiedad, surgió en el siglo XVII, propugnado entre otros, por los economistas J. Adan Smith, Jhon Locke, este último afirmaba que, el producto de nuestro esfuerzo por el trabajo es nuestro, y en consecuencia se produce la propiedad que también es nuestra. Se critica esta teoría en el sentido de que el trabajo no produce, solo transforma (el trabajo por sí solo no puede otorgar la propiedad); es

más, se dice que esta teoría no basta para explicar la propiedad, porque solo confiere la posesión que se transforma en propiedad mediante el trabajo. Para nosotros la teoría del trabajo como fundamento de la propiedad no puede ser fácilmente rechazada, en razón de que nadie puede negar que el trabajo, cuando es digno y libre, es fuente más fecunda y lícita de riqueza.

Teoría de la ley: Para esta teoría, el derecho de propiedad solo es generado o creado por la ley. Se sostiene que la ley puede constituir o fundamentar la propiedad, disponiendo la renuncia y otorgando un título de goce a uno solo. Esta teoría la advertimos como eficiente solo en cuanto a la regulación positiva que requiere de la propiedad, que no deja de ser creación humana. Tiene estrecha vinculación con la teoría del contrato social, por cuanto es la ley la que regula cómo funcionan normativamente los actos de constitución de la propiedad y su intercambio. Entre sus defensores tenemos a Montesquiu, Roberpiere, J. Bentham. Este último decía que la ley no dice al hombre trabaja y yo te recompensaré, sino que le dice, trabaja, y los frutos de tu trabajo, es la recompensa natural y suficiente, que sin mí tu no podrías conservar, yo te aseguraré el goce de ellas, conteniendo la mano que quisiera quitártelos. Si a industria crea, la ley es la que conserva. Si en el primer momento se debe todo al trabajo, en el segundo y en todos los otros momentos todo se debe a la ley. No hay propiedad natural, y que ella es únicamente obra de la ley. Según Montesquieu, la propiedad y la ley han nacido juntas, y morirán juntas.

Antes de las leyes no hubo propiedad; suprimid las leyes, y toda propiedad desaparecerá.

La crítica sobre esta teoría argumenta que la ley servirá para reconocer la propiedad, resultando impotente para crearlo, no explica cuál es el derecho de propiedad ni cómo nació. El derecho de propiedad como todo derecho fundamental sería anterior y superior a la ley humana positiva.

Teoría de la función social: La revolución francesa jurídicamente instituyó la propiedad liberal, la que ha sido plasmada en el *code civil* de 1804, restaurando la propiedad romana (*dominium*). La tendencia liberal en extremo, tuvo que entrar en crisis cuando surgieron nuevos esquemas jurídico-constitucionales como la Constitución de Weimar (Alemania) de 1919 (artículo 153: La propiedad obliga. Su uso debe estar al servicio del bien común) y la Constitución de Querétaro (México) de 1917.

El estudioso que con gran nitidez propugnó la teoría de la función social de la propiedad fue León Duguit, quien afirmaba: El individuo no es un fin sino un medio; el individualismo no es más que la rueda en la vasta máquina que constituye el cuerpo social; cada uno de nosotros no tiene de ser en el mundo más que por la labor que realiza en la obra social. (...) la propiedad, no es pues, el derecho subjetivo del propietario; es la función social del tenedor de la riqueza – también expresaba -, que el derecho de propiedad debe ser ejercido

en función social, esto es, sin que al propietario se le desconozca su facultad de disponer, aprovechar y utilizar la cosa. La doctrina de Duguit, ha tenido gran influencia en los ordenamientos constitucionales, como el nuestro.

Esta teoría ve en la propiedad no solo derechos, sino deberes de parte del titular o propietario. El deber que nace de la propiedad está vinculado fuertemente con la persona del propietario, quien es el que ejerce todos los derechos que le asigna la ley, y correlativamente la norma jurídica también le crea deberes, para que en el uso o la explotación del bien participe la sociedad. Se debe entender por función social, a decir de Novoa Monreal, como 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. La función social de la propiedad, creemos que no solo es una limitación a la propiedad, pues va más allá de ser un principio, para llegar a ser concebida como una categoría axiológica, que vive en el mundo axioteológico del derecho, junto a la justicia, la seguridad jurídica, el bien común, la paz, etc.”

5. Atributos del derecho de propiedad

Ramírez Cruz Eugenio María¹⁸, reconoce que los atributos de la propiedad son:

El IUS UTENDI

Es el derecho de uso del bien que faculta al propietario a servirse de él según su naturaleza; en otras palabras, tiene derecho a todos los usos a que el bien pueda prestarse. Así, se usa una casa habitándola; hay *usus* también cuando llevamos puestas unas alhajas; hay uso, en fin, cuando utilizamos el automóvil para desplazarnos.

El IUS FRUENDI

Es el goce, disfrute o explotación del bien, que permite percibir todos los frutos y productos del mismo.

El *fructus* (goce) consiste en la utilización o explotación del bien, con vistas a la obtención de todos los provechos y utilidades que el produzca. El goce o disfrute significa, en otras palabras, el desarrollo del valor en uso de los bienes.

El IUS ABUTENDI

Es la facultad de disposición del bien, que otorga una fisonomía propia al derecho de propiedad. Existen ciertos derechos que otorgan al titular de ellos la facultad de usar u gozar, tal acontece

¹⁸RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. Tratado de derechos reales. 4ª Edición. Tomo II. Gaceta Jurídica, Lima, julio, 2017, pp. 124-125.

con el usufructo y la habitación, por ejemplo; el *ius abutendi* es característico del dominio. Solo el propietario puede disponer del bien.

Siendo un atributo esencial para la doctrina, su ejercicio (con transferencia o traslación), constituye la expresión más intensa del goce, pues representa la realización total del valor de cambio de los bienes.

6. Caracteres del derecho de propiedad

Gonzales Barrón Gunther¹⁹, indica: “Los siguientes caracteres o notas configuradoras de la propiedad delimitan este derecho subjetivo:

a) **DERECHO REAL:** es un ámbito de poder que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien (inherencia), generando la pertenencia de este a un sujeto.

b) **DERECHO ABSOLUTO:** es la síntesis de todos los poderes sobre un bien y, por ello, es el derecho real de contenido más amplio. Según WOLFF, este es el núcleo positivo de la propiedad privada, en vista a que el titular puede proceder con el bien a su arbitrio, dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico. La propiedad comprende todas las facultades jurídicas posibles (absolutas), y por ello tiene la vocación de asumir todas las facultades

¹⁹GONZALES BARRON, Gunther. “Derechos Reales”. Op. Cit. pp. 515-517.

que lo constriñen (elástico). Sin embargo, demos estar precavidos para no identificar el carácter de absolutez con el de ilimitación. En efecto, la ley establece limitaciones al dominio por motivaciones de interés social o de armonía con el bien común (art. 923 C.C.); pero aun contando todas estas limitaciones, el propietario goza del ámbito de poder más absoluto que el ordenamiento reconoce sobre los bienes; se trata de un derecho absoluto, pero limitado. Esto último se manifiesta a través de la invariabilidad del concepto, a pesar de las limitaciones o restricciones, por lo que no depende de circunstancias accidentales; en el caso de eliminarse la restricción, el derecho de propiedad se expande sobre ese poder ahora recuperado. Por esa misma razón la propiedad es un concepto unitario aplicable a todos los objetos.

c) **DERECHO EXCLUSIVO:** como consecuencia del ser de la propiedad, las ventajas de un bien son reservadas a una sola persona. El propietario tiene un monopolio, sólo él tiene la posibilidad de servirse y sacar provecho del bien que le pertenece. Por tanto, dicho titular puede oponerse a la intromisión de cualquier tercero sobre su pertenencia, y para eso el ordenamiento le otorga los oportunos remedios de tutela, como es el caso típico de la acción reivindicatoria (art. 923 C.C.). Esta facultad de exclusión constituye el núcleo negativo de la propiedad privada.

d) **DERECHO PERPETUO:** significa que la propiedad está llamada a durar indefinidamente a favor del propietario, pero esto no impide las hipótesis excepcionales de

algunas propiedades temporales. Por eso se habla de que la propiedad es tendencialmente perpetua.”

Mientras que **Alberto Vásquez Ríos**²⁰ dice: “La doctrina moderna sustituye los anteriores caracteres de la propiedad por los siguientes:

Generalidad: Expresa la amplitud del poder que se confiere a la propiedad, susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa.

Independencia: Indica que es un poder autónomo que existe sin apoyarse en ningún otro derecho.

Abstracción: Es decir, que existe con independencia de las facultades que comprende.

Elasticidad: Significa que puede comprimirse, al separar alguna de sus facultades, pero que apenas se extinguen esos derechos limitativos de una propiedad, se reintegran al mismo dichas facultades por la fuerza de atracción que tiene; por ejemplo, en el contrato de arrendamiento, pierde el propietario arrendador el uso temporal del bien, recuperándolo por la extinción de dicho acto jurídico.

Estas características diferencian netamente al derecho de propiedad de los restantes derechos reales, los cuales confieren una

²⁰VASQUE RIOS, Alberto. “Derechos Reales”. Op. Cit., p. 274.

utilidad especial sobre la cosa (ejemplo: el disfrute del usufructo) y que requieren de otro derecho, el de propiedad, para poder existir.

7. Elementos del derecho de propiedad

a) Sujeto o titular del derecho de propiedad

Nerio Gonzáles Linares²¹, opina que: “La historia del derecho informa que en el antiguo derecho Romano, la calidad de propietarios de bienes solamente estaba reservada para los *sui-juriso* los llamados ciudadanos; pero con la constante y creciente transformación de la propiedad (propiedades), y las reconceptualizaciones del concepto de funcionalidad social, se abrieron los caminos de acceso a ella. Las limitaciones al derecho de propiedad, ahora son incluidas en toda Constitución del Estado, atribuyéndole a la propiedad la categoría de derecho fundamental que orienta el acceso de todos a la propiedad (artículo 2, inciso 16, de la Constitución del Estado), como la manifestación plena del ejercicio de la libertad.

La voz sujeta proviene del latín *subiectus*, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, en una de sus acepciones es la persona innominada; en derecho s utilizada como sinónimo de persona, conviniendo distinguir la expresión sujeto de derecho de aquella otra de persona, ello obedece a la necesidad de aprehender con

²¹GONZALEZ LINARES, Nerio. “Derecho Civil Patrimonial – Derechos Reales”. Op. Cit. pp. 337-338.

mayor precisión posible, una completa realidad, que, hasta hace poco, no había sido tenido en cuenta, en su amplia dimensión, por la doctrina civilista. Debe remarcarse que se trata de un distinguo de carácter lingüístico en tanto que siempre, y con cualquiera de ambas expresiones, aludimos a un mismo ente, o sea, a la vida humana. Nos interesa la categoría de sujeto de derecho en la acepción de persona, al hombre una vez nacido con derechos y deberes u organizado como persona jurídica con las formalidades de ley. De tal manera tenemos en materia de derechos reales como sujetos del derecho de propiedad a las personas naturales o individuales y a las personas jurídicas o colectivas, quienes pueden asumir la titularidad o la calidad de propietarios de los bienes de naturaleza estrictamente real sobre bienes propios y desde luego sobre los bienes extracorporales regulados por leyes especiales.

Todo sujeto tiene la potestad subjetiva de ser titular de derechos y obligaciones, por consiguiente, para ser titular del derecho de propiedad en la adquisición de modo originario o derivado, esto es en cuanto a los nacionales, como regla general; la excepción está para los extranjeros como la establecía la Constitución de 1979 (artículo 126), o la Constitución de 1993 (artículo 71), señalando que está prohibidos de ser propietarios de tierras, aguas, minas, bosques, etc., de manera directa o indirectamente, como personas individuales o colectivas, bajo sanción de perder el bien en beneficio del Estado.”

b) Objeto de la propiedad

Alberto Vásquez Ríos²²ha manifestado: “(...) Tradicionalmente las legislaciones que asumen la utilización del vocablo dominio, como la relación directa con la cosa, consideran que el objeto del derecho de propiedad recae exclusivamente sobre las cosas corporales. Normas de este tipo la hallamos, por ejemplo, en la legislación española que, en el artículo 348 del Código Civil, señala que la propiedad es el derecho de usar y disponer de una cosa. Comentando el Código Civil francés, Ripert y Boulanger, señalan que la propiedad es el derecho más completo que puede tener una persona sobre una cosa, se identifica con las cosas, se materializa en ellas y aparece siendo algo corpóreo. En esta línea Manuel Albaladejo considera que el objeto de la propiedad puede ser solo cosas corporales (sean inmuebles o muebles) específicamente determinadas.

Alejándose un poco de estos comentarios, Diego Espín Canovas, al tratar este mismo tema, considera que lógicamente el derecho de propiedad recae sobre cosas corporales, y a estas se limita originariamente, pero el derecho moderno habla también de propiedad intelectual e industrial, por lo que ella prefiere hablar de derechos patrimoniales, de naturaleza análoga a las reales, por lo que deben ser consideradas como derecho de propiedad especiales. (...)

²²VASQUE RIOS, Alberto. “Derechos Reales”. Op. Cit., pp. 269-270.

Finalmente debemos indicar que, nuestra legislación, al considerar que la propiedad es un conjunto de derechos sobre un bien, está englobando, en su objeto, tanto los bienes materiales como los bienes inmateriales, así lo considera el maestro Jorge Eugenio Castañeda, al señalar que la palabra bien es un término amplio que no solo comprende cosas, sino también derechos”.

8. Propiedad privada y dominio público

Gonzales Barrón Gunther Hernán²³, ha manifestado: “En doctrina se discute sobre la naturaleza jurídica de los bienes de dominio público, esto es, si estamos en presencia de un derecho de propiedad de la entidad, o frente a una categoría jurídica propia del derecho público. En esta polémica, nuestra posición se inclina decididamente por la segunda hipótesis. La propiedad privada mira el interés individual, permite la exclusión de los demás; es enajenable, embargable y prescriptible. Nada de esto ocurre con el dominio público, por lo que es obvio que se trata de una categoría jurídica distinta, pues la titularidad estatal de las cosas se encuentra completamente intervenida, y no solo armonizada, por la función pública que tales activos deben acometer en orden a los intereses generales. En buena cuenta, la propiedad privada es derecho; mientras el dominio público es un deber.

²³ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Estudio de propiedad rural de derecho agrario y de aguas. Jurista Editores. Lima, marzo, 2017, pp. 348-352.

La propiedad privada se basa en la idea de disfrute individual, exclusivo y excluyente, pero en el lado opuesto se encuentra en el disfrute comunitario de toda la sociedad, sin que pueda excluirse uno del otro, por lo que, podría identificarse con el régimen de los bienes de uso público, en e que la primacía la tiene el bien común. Es decir, la propiedad privada se basa en el disfrute individual, como paradigma, aunque obviamente se admite su coexistencia con el bien común; mientras el dominio público se funda casi principalmente en el bien común, pues tales activos buscan cumplir los fines de orden general que administra el Estado para el beneficio colectivo, y no el disfrute individual.

En buena cuenta:

- Propiedad privada = derecho individual + función social
- Dominio público = función social

En tal contexto, es imposible que la cláusula de garantía constitucional de la propiedad (art. 70) sea aplicada sin más al dominio público, como si fuesen instituciones idénticas; y ello por una razón muy simple: la propiedad privada busca asegurar un espacio de disfrute individual para la rentabilidad del propietario; mientras el dominio estatal pretende en exclusiva el logro de fines colectivos o generales. Esa diferencia de esencia origina que la propiedad privada se proteja mediante la cláusula de la inviolabilidad, cuyo fin es

asegurar la posición jurídica de los particulares con miras a proteger las inversiones, la seguridad económica, el esfuerzo propio y la libertad patrimonial; mientras que el dominio estatal carece absolutamente de esos fines. El dominio público no es propiedad.

Esta premisa genera conclusiones evidentes: el Estado no puede expropiarse a sí mismo, ni siquiera cuando se trate de cesiones entre entidades públicas diferentes, pues la indemnización presupone valorizar el disfrute individual del bien, pero si el dominio público no produce tal disfrute, pues todo él se encuentra subsumido por la funcionalidad social, entonces, ¿qué se indemnizaría? Por lo demás, las transferencias inter-órganos implican, no quitarle recursos a uno para dárselos a otro, sino principalmente la modificación de funciones respecto a los bienes involucrados.

Cuando el derecho no es de disfrute individual, como en el caso del dominio público, entonces queda excluida la idea misma de expropiación.

El dominio público normalmente tiene carácter indefinido, pero no puede decirse que sea inmutable. Por tal razón, si desaparecen las necesidades de interés público o de utilidad general que justificaron en su momento la condición demanial, esta puede ser revocada a través de la desafectación, que es un procedimiento administrativo que habilita al Estado, mediante acto unilateral basado en cuestiones jurídicas, sociales o económicas, para declarar la

mutación en la condición de un bien estatal, que pasa de la calidad del dominio público al dominio privado. Esta situación se presenta, generalmente, cuando el Estado tiene la intención de transferir el bien a los particulares, para cuyo caso se necesita el acto previo de desafectación.”

9. La propiedad estatal

Hernando Martínez Eduardo²⁴, ha dicho: “En la antigüedad, existían las cosas públicas antes de que surja la idea de dominio público, sin embargo, ésta no podía constituirse debido a que faltaba el sujeto al cual atribuirle ese dominio”.

Hernando Martínez Eduardo²⁵, nos sigue diciendo: “Entonces ¿Qué es el dominio público? Para esclarecer la cuestión, debemos partir por tener en cuenta que entre las diversas clasificaciones de los bienes, existe una que es fundamental en cualquier ordenamiento jurídico, siendo debidamente reconocida y desarrollada por la doctrina internacional, nos referimos a la clasificación de los bienes en razón de su titular o con relación a las personas a quienes pertenecen, la que erróneamente no fue incluida en el Código Civil de 1984, perdiéndose una valiosa oportunidad para perfeccionarla. Según esta clasificación, los bienes se dividen en

²⁴HERNANDO MARTINEZ, Eduardo. Bienes de dominio público y su régimen de propiedad. 1ª Edición. Editorial Rodhas, Lima, Junio, 2017, p. 18.

²⁵HERNANDO MARTINEZ, Eduardo. Bienes de dominio público y su régimen de propiedad. Op. Cit., Lima, Junio, 2017, pp. 9-10.

bienes del Estado, y en bienes de particulares. A su vez, los bienes del Estado, se clasifican en bienes que conforman el dominio privado, y en bienes que integran el dominio público”.

Pinedo Co Vicente A.²⁶ dice: “Bajo el concepto moderno que la propiedad es un recurso con el que cada sujeto cuenta para hacer frente a sus necesidades, lo que de modo concreto se expresa mediante los bienes, los que – en la clasificación actual de la ley – solo pueden pertenecer al Estado o a los particulares, si es que no están inscritos, y donde los primeros se subdividen en bienes de dominio público (*demaniales*) o de dominio privado, de los que los *demaniales* tienen por característica fundamental que benefician a una generalidad y no a individuos concretos, lo que implica que si bien pueden ser dispuestos, lo serán con las limitaciones respectivas (...).

10. Bienes de dominio público del Estado

Sobre los bienes de dominio público no existe uniformidad en su definición, empero, de modo general se dice que se trata del conjunto de cosas (bienes) cuya utilidad radica en el bienestar común de los individuos que conforman una colectividad, por lo que se hallan sometidos a un régimen jurídico especial.

²⁶ PINEDO COA, Vicente A. “Usucapión sobre predios de dominio privado del Estado: ¿expectativa cierta o ilusoria?”. Artículo jurídico publicado en Actualidad Civil N° 32, Pacífico Editores S.A.C., Lima, febrero, 2017, pp. 172 - 178.

Bajo esa idea general, cuando se alude a la naturaleza jurídica de bienes de dominio público del Estado, pese al consenso de la doctrina de que este tipo de bienes no pueden ser utilizados ni dispuestos de manera exclusiva como si se tratara de bienes de propiedad privada, finalmente, se tiene la acertada idea de que se trata de un auténtico derecho de propiedad. De aquello se deslizan las características naturales de los bienes de dominio público, como la inalienabilidad y la imprescriptibilidad. Así, la primera lo es por la imposibilidad de apropiación, uso y disposición individual de ellos por hallarse afectados al servicio público, por lo que no pueden ser embargados, hipotecados ni gravados de modo alguno, y la segunda bajo la idea que no puede ser poseída por particulares con la finalidad de invocar, luego, su adquisición por prescripción adquisitiva o usucapión.

Las características señaladas son recogidas en el citado artículo 73 de la Constitución que determina la inalienabilidad e imprescriptibilidad de los bienes de dominio público.

Extrayendo el contenido del enunciado arriba mencionado, el Tribunal Constitucional peruano estableció la diferencia entre los bienes públicos o privados. Sobre los primeros, bajo el *nomen* de dominio público, indica que se trata de bienes poseídos por los entes públicos, a título público. Precisó: (...) la característica principal que

hace que un bien del Estado tenga dicha condición es su afectación al servicio y uso públicos (sic). (STC. Exp. N° 006-1996-AI/TC).

En la misma sentencia se dice también que el dominio público es una forma de propiedad especial afectada al uso de todos, a un servicio de la comunidad o al interés nacional, es decir, que está destinada a la satisfacción de intereses y finalidades públicas, por lo que son bienes inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Respecto a la inalienabilidad de bienes de dominio público el Tribunal Constitucional peruano ha precisado que estos se encuentran fuera del tráfico jurídico, pero que pese a ello – pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

(...)

El mismo autor, citando a Ramírez Cruz Eugenio María, ha dicho que para la identificación como bienes el Estado, se recurre a ciertos criterios de clasificación, los que, de mayor importancia, se describen a continuación:

a) Según su incorporación:

Los de origen natural, como son las aguas.

Los artificiales que responden a la creación del hombre por la conveniencia del interés público que significa su aprovechamiento, como son las vías de comunicación (carreteras⁹).

b) Según el estado de necesidad:

Bienes públicos necesarios en atención a su origen natural.

Bienes públicos eventuales creados, propiamente, por la conveniencia del interés público.

En ese sentido, la ley es la que determina la condición de bienes de dominio público, la que se realiza a través de sus entidades autorizadas y no por cualquier entidad, teniendo en cuenta para ello los elementos señalados, a los que – precisamente – se recurre en la disposición norma que los contempla.

11. Bienes de dominio privado del Estado

Se tiene que la característica principal que configura como bien de dominio privado es todo aquello que no está destinado al uso público ni afectado para algún servicio público, por lo que entendiéndose que se encuentran sometidos al régimen jurídico especial pueden ser dispuestos en transferencia, o ser gravados, para lo cual, inclusive, hallándose sujetos al régimen público pueden ser modificados al privado, lo que se desliza, o tiene su origen, en la disposición de la segunda parte del artículo 73 de la Constitución que establece que los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

Sobre los bienes de dominio privado del Estado, el Reglamento de la Ley General del Sistema de Bienes Estatales (Ley N° 29151), identifica como tales a los que – siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad – no están destinados al uso público y, respecto de los cuales, sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos, por lo que pueden ser dispuestos sin ninguna limitación.

En coherencia a las disposiciones invocadas, en criterio que compartimos con Ramírez Cruz Eugenio María, ha perfilado las características de los bienes de dominio privado:

- a) Son enajenables, siempre se cumplan con los requisitos establecidos en la ley.
- b) Pueden ser afectados en medidas cautelares de ejecución forzada de embargos, salvo que la ley – de manera expresa – los excluya.
- c) Son usucapibles, en la medida que, tratándose de bienes sujetos a la libre disposición, pueden ser adquiridos cumpliendo con los requisitos que la ley establece.

De lo expresado se puede extraer que los bienes de dominio privado del Estado al no tener como finalidad la satisfacción del interés público, por cuanto, no se hallan al servicio ni uso públicos, y carecer de restricción expresa en la Constitución y en la ley para su libre disponibilidad, deben cumplir con el cometido de satisfacción a

las necesidades de naturaleza económica de la persona humana, que es la razón de ser de las cosas.”

Hernández Martínez Eduardo²⁷, dice: “(...) si analizamos la doctrina internacional, podemos definir al dominio público, como el conjunto de bienes (muebles e inmuebles) de propiedad del Estado, que tienen como finalidad, el uso público e indirecto (servicios públicos), la defensa nacional, el fomento de la cultura nacional, y el fomento de la riqueza de la Nación; según lo dispuesto mediante ley. No obstante, cabe indicar que aún no contamos con la mencionada ley, que regule profusamente esta institución”.

12. Clasificación de los bienes por la persona a la que pertenecen

Hernández Martínez Eduardo²⁸, dice: “Los bienes en razón de su titular o con relación a las personas quienes pertenecen se clasifican en bienes del Estado, y en bienes de particulares.

Los bienes del Estado, son aquellos sobre los que éste tiene un derecho real de propiedad, conformando así su activo patrimonial. En cambio,

²⁷HERNANDO MARTINEZ, Eduardo. Bienes de dominio público y su régimen de propiedad. Op. Cit., Lima, Junio, 2017, p. 9.

²⁸HERNANDO MARTINEZ, Eduardo. Bienes de dominio público y su régimen de propiedad. Op. Cit., Lima, Junio, 2017, p. 16.

los bienes de los particulares, son aquellos de propiedad de cualquier sujeto de derechos, distinto al Estado.

A su vez, los bienes del Estado, se clasifican en bienes que conforman el dominio privado y en bienes que conforman el dominio público, sobre éstos estos últimos recae un gran interés nacional o público, motivo por el cual gozan de un régimen especial de protección jurídica, conformado por los atributos de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad”.

13. El Estado como titular de bienes

Hernández Martínez Eduardo²⁹, expresa: “En razón de su personalidad jurídica, es Estado es sujeto de derechos, y por tanto titular de bienes.

La personalidad jurídica del Estado, tiene dos manifestaciones, personalidad jurídica de derecho público internacional, y personalidad jurídica de derecho público interno, ésta a su vez, se fragmenta en diversas instituciones o entidades públicas, que también cuentan con personalidad jurídica

(...)

²⁹HERNANDO MARTINEZ, Eduardo. Bienes de dominio público y su régimen de propiedad. Op. Cit., Lima, Junio, 2017, pp. 16-17 y 191-193.

En el ordenamiento jurídico peruano, las distintas entidades públicas, pueden ser titulares del derecho de propiedad de los bienes de dominio privado y de dominio público, así se infiere de la lectura de diferentes dispositivos legales que se refieren a estas entidades como propietarias. En ese sentido, según el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, cuenta con una unidad orgánica que tiene como finalidad y responsabilidad la planificación, coordinación y ejecución de las acciones referidas al registro, administración, supervisión y disposición de los bienes de propiedad de la entidad, y de los que se encuentren bajo su administración. Asimismo, esta norma, en su artículo 10 enumera las funciones, atribuciones y obligaciones, que tienen estas entidades, con respecto a los bienes de su propiedad.

Entonces, puede señalarse, que en el ordenamiento jurídico peruano, existe una multiplicidad de titulares o propietarios. Esto permite que entre las entidades públicas, puedan realizarse actos de disposición, como transferirse el dominio de los bienes a título gratuito u oneroso, o actos de administración, como afectaciones en uso, comodatos, entre otros actos. E incluso puedan surgir entre las entidades públicas, conflictos sobre bienes de propiedad estatal, los que son resueltos en última instancia administrativa por el órgano de revisión de la propiedad estatal.

También, la normatividad hace referencia a los bienes de propiedad del Estado, distinguiéndoles del resto de entidades, siendo la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, quien representa al Estado. Así por ejemplo la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en sus disposiciones distingue entre terrenos (bienes) de propiedad del Estado, de propiedad municipal y de propiedad de los gobiernos regionales. Otro ejemplo, se encuentra en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, la que señala que los bienes estatales comprenden los bienes muebles e inmuebles, de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública.

De manera que, el Estado también es titular o propietario de bienes, pudiendo disponer de estos. Por ejemplo, el artículo 64 del Decreto Supremos 007-2008-VIVIENDA, regula lo correspondiente a la donación de propiedad del Estado a favor de los Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales. A nuestro criterio, el ordenamiento jurídico nacional al establecer una multiplicidad de titulares, no debió referirse al Estado como otro titular”.

2.3. Definición de términos

SANEAMIENTO PATRIMONIAL: El saneamiento patrimonial constituye un proceso integral de naturaleza técnico, legal y administrativo, cuya finalidad es que la realidad física (realidad patrimonial) coincida con la realidad registral (Registro de Predios o

Registro de la Propiedad Vehicular) y/o realidad administrativa (Registro contable y Registro Patrimonial, a cargo de la entidad propietaria o titular de los bienes).

BIENES INMUEBLES POR NATURALEZA: La categoría de los bienes inmuebles nace como correlato jurídico a la importancia económica del suelo en el desarrollo del ser humano. Por ello el suelo es el típico inmueble por naturaleza, esto es, por sus propias características físicas de inmovilidad. Normalmente se considera que el suelo (inmueble por naturaleza) es el trozo de terreno, edificado o no, cerrado por una línea poligonal y perteneciente a un solo propietario o a varios en común. Empero, este concepto tradicional ha evolucionado hasta llegar a entender que suelo no sólo es el trozo de terreno, sino además las parcelas cúbicas existentes o futuras, pero que sean susceptibles de aprovechamiento económico. Las exigencias del tráfico han provocado que el concepto de suelo se transforme, para comprender objetos de titularidad real distintos a los de la superficie terrestre, los cuales son denominados por el Código Civil vigente de 1984 como subsuelo y sobre suelo³⁰.

EL SUELO: Es el bien inmueble por naturaleza. Su importancia es fundamental para las actividades económicas del hombre, además de hallarse vinculado con cuestiones de orden ecológico (conservación), urbanístico (¿cómo usarlo?) y político (¿cómo distribuirlo siendo un bien escaso?). El suelo se define comúnmente como un trozo de la corteza

³⁰GONZALES BARRON, Gunther. “Derechos Reales”. Op. Cit. pp. 157-158.

terrestre delimitado poligonalmente. Asimismo, desde muy antiguo se reconoce que el suelo (o el predio) tiene diversas características, siendo la clasificación más usual aquello que la divide en suelo rústico y urbano. Mientras el suelo es rústico, su destino natural es servir de asiento a la explotación agrícola y/o pecuaria; mientras que el destino del suelo urbano es la vivienda, el comercio y la industria³¹.

BIEN DEL ESTADO: Es aquel bien cuya propiedad pertenece al Estado y que conforma el uso y el goce del mismo; puede ser de carácter público o privado.

REGISTRO DE PREDIOS: Soria Alarcón Manuel F³², ha considerado lo siguiente: “El Registro de Predios, conforme lo dispone su reglamento, es un Registro de seguridad jurídica (registro jurídico) integrante del Registro de la Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del C.C., normas administrativas y especiales, sean predios rurales o urbanos (...)”.

TITULACION AUTENTICA: “El principio de titulación auténtica prescribe que las inscripciones se extienden en mérito a instrumentos públicos, y solo por excepción se puede extender inscripciones en mérito a instrumentos privados, para lo cual debe existir una norma que le autorice; es decir, por regla general se inscriben en mérito a los

³¹ GONZALES BARRON, Gunther. Derechos Reales. Op. Cit. pp. 182-183.

³² SORIA ALARCON, Manuel F. “Registros Públicos – Los contratos con publicidad”. 1ª Edición, Jurista Editores E.I.R.L., Lima, 2012, p. 113-114.

documentos públicos, y por excepción en mérito a documentos privados”³³.

El tratadista español, **Manzano Solano Antonio**³⁴, ha expresado que: “No basta, sin embargo cualquier título o documento, sino que además, ha de ser documento público y auténtico. Esta sería la segunda nota básica del procedimiento registral en nuestro sistema: principio de documentación pública frente al principio de documentación privada. Es suficiente, pues, que los documentos que contengan derechos inscribibles estén solamente suscritos por los interesados; precisa que en su creación haya intervenido una persona dotada por el Estado de facultades legales para conferirles carácter de públicos y auténticos”.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: Gutierrez Pradel María Susana³⁵, nos dice: “A partir de la solicitud de inscripción o anotación de un título hasta tanto el registro resuelva el petitorio acogiéndolo, suspendiéndolo a determinada condición o denegando su pedido, se generan un conjunto de actos sucesivos o encadenados que denominamos procedimiento registral”.

³³ RIMASCCA HUARANCCA, Angel. “El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral”. Gaceta Jurídica, 1ª Edición, Lima, junio, 2015, pag. 38.

³⁴ MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario. Volumen II, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1992, p. 439.

³⁵ GUTIERREZ PRADEL, María Susana. “Guía rápida de Derecho Registral”. 1ª Edición, Guy Editores E.I.R.L., Lima, 2013, p. 49.

El autor español Luis Diez Picaso, **citado por Rubio Bernuy David**³⁶, señala: “Llamamos procedimiento registral al proceso constituido por la serie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de un asiento hasta el momento en que el funcionario encargado del Registro emite un decisión sobre la pretensión. En un sentido amplio, comprende también los recursos que pueden articularse contra la decisión del registrador. Es rigurosamente un procedimiento, por cuanto que está formado por una sucesión de actos o trámites jurídicamente reglamentados”.

En el mismo sentido, Chico y Ortiz, **citado por Amado Ramírez Elizabeth Del Pilar**³⁷, con respecto al procedimiento registral, nos dice que es “el conjunto o serie de actos que constituyen el camino por el cual la escritura pública llega a ser inscrita o provoca un determinado asiento en el Registro de la Propiedad...”.

³⁶ RUBIO BERNUY, David. Citando a Luis Diez Picaso. “Derecho Registral – Teoría y práctica”. Editorial AP. CREATIVIDAD S.A.C., Trujillo, 2007, p. 67.

³⁷ AMADO RAMIREZ, Elizabeth Del Pilar. Citando a Chico y Ortiz. “El Derecho Registral y Notarial en la Era Digital”. Volumen 1, Editora y Distribuciones Editores Legales E.I.R.L., Lima, 2017, p. 103.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

3.1.1. Tipo o método de investigación:

Corresponderá a una investigación mixta, tanto dogmática como empírica. Desde el punto de vista de la investigación dogmática permitirá ampliar y profundizar conocimientos sobre el problema de investigación planteado, es decir, sobre el estudio dogmático del saneamiento físico-legal de bienes inmuebles a favor del Estado - según el D.S. N° 130-2001-EF - y la afectación de los derechos de posesión y propiedad de particulares, así como analizar sus diversos problemas. Desde el punto de la investigación empírica, buscará explicar cómo el Estado viene vulnerando los derechos de posesión y propiedad de los particulares y consecuentemente generando la inseguridad jurídica.

Respecto al proceso o fases de la investigación, estos se plasmarán de la siguiente manera:

a) **Planteamiento del problema:** Comprenderá la individualización y descripción del problema, el planteamiento de una hipótesis directriz o de trabajo y la adopción de métodos para el conocimiento del problema.

b) **Construcción:** Es la búsqueda de las fuentes del conocimiento jurídico, en ella observamos la fijación crítica de un texto, crítico de veracidad y trascendencia y sobre los datos contenidos

veremos la extracción y fijación sobre materiales, sujetos y fuentes y la agrupación de los datos obtenidos.

Papel fundamental es la ordenación de las fuentes, la cual puede ser:

- Bibliográficos: Datos sobre las fuentes.
 - Bibliografía: Datos sobre autores y/o personas.
 - Nematécnicas: son citas, resúmenes u observaciones sobre materias determinados o que tienen alguna relación.
 - Web grafía: Datos sobre fuentes del internet.

c) **Discusión:** Donde se realizará la revisión crítica de los materiales obtenidos; se adoptan tesis y los métodos para su demostración, la tesis conduce a un plan de exposición y reagrupamiento del material según sea el plan proyectado por la síntesis unitaria del desarrollo de la tesis.

d) **Informe final:** el mismo que será redactado siguiendo el estilo y técnica del VANCOUVER, que es el más adecuado para la presentación de informes científicos en las ciencias sociales.

Método estadístico. -A fin de poder cuantificar y representar los datos que se vayan a recolectar del trabajo de campo, en tablas y gráficos estadísticos, así mismo, permitirá interpretar cada una de esos datos a fin contrastar la hipótesis planteada.

3.1.2. Tipo de diseño

Corresponderá a la denominada NO EXPERIMENTAL, debido a que carecerá de manipulación intencional de la variable independiente, además no poseerá grupo de control ni mucho menos experimental; su finalidad es analizar y estudiar el hecho jurídico identificado en el problema después de su ocurrencia.

3.1.3. Diseño General:

Se empleará el diseño **Transversal**, toda vez que se realizará el estudio del hecho jurídico en un momento determinado de tiempo.

3.1.4. Diseño específico:

Se empleará el diseño **descriptivo-explicativo**, toda vez que se estudiará los factores que generan situaciones problemáticas dentro de un determinado contexto y poder explicar el comportamiento de las variables de estudio.

3.2. Plan de recolección de la información y/o diseño estadístico

3.2.1. Delimitación de la población

Estuvo constituida por abogados que laboran en la Oficina Registral de Huaraz – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (sean registradores públicos, asistentes registrales, certificadores, asesores legales, asistentes legales).

3.2.2. Delimitación de la muestra

En la investigación se ha empleado estructuras de encuestas, con contenido de interrogantes.

3.3. Instrumento (s) de recolección de la información

- Para recoger la información necesaria y suficiente para alcanzar los objetivos de la investigación se empleará la técnica documental, cuyos instrumentos serán las fichas textuales y de resumen.

- Para sistematizar la información en un todo coherente y lógico, es decir, ideando una estructura lógica, un modelo o una teoría que integre esa información, se empleará el método de la argumentación jurídica.

- Para la obtención de información de la presente investigación se hará a través del método cuantitativo y cualitativo lo que permitirá recoger datos numéricos y opiniones o valoraciones sobre el problema planteado. Es por esta razón que la presente investigación no perseguirá la generalización estadística sino la aprehensión de particularidades y significados aportados en las encuestas y sobretodo en la jurisprudencia y doctrina.

3.3.1. Análisis e interpretación de la información

Análisis de contenido.

Cuyos pasos a seguir son:

- a) selección de la comunicación que será estudiada;
- b) selección de las categorías que se utilizarán;
- c) selección de las unidades de análisis, y
- d) selección del sistema de recuento o de medida

Criterios:

Los criterios a seguir en el presente proceso de investigación será el siguiente:

- Identificación del lugar donde se buscará la información.
- Identificación y registro de las fuentes de información.
- Recojo de la información en función a los objetivos de investigación, empleando técnicas e instrumentos de investigación pertinentes.
- Sistematización de la información.
- Análisis y evaluación de la información.

3.4. Plan de procesamiento y análisis estadístico de la información.

El recojo de información del trabajo de campo se realizará a través de la técnica documental, empleándose como su instrumento las fichas, especialmente las literales y de resumen, en base al cual recogeremos la información suficiente sobre nuestro problema de estudio.

También se aplicará la ficha de análisis de contenido para poder realizar jurisprudencias, resoluciones administrativas emitidas por el Tribunal Registral y de ser el caso resoluciones

judiciales sobre nuestro problema de estudio y poder determinar cuáles son los criterios jurídicos y el tratamiento que han dado los abogados en la Oficina Registral de Huaraz; para lo cual se delimitará áreas para la recopilación de información que reflejen el actual criterio que están adoptando los Registradores Públicos para resolverlos jurídicamente.

Para el estudio de la normatividad, se realizará a través de los métodos dogmático, exegético y hermenéutico, para tener una visión sistemática de nuestro problema de estudio. Finalmente, para la validación de las hipótesis, se formulará en la ejecución del proyecto el diseño del trabajo operacional, que tiene como objetivos trabajar con la información vertida por la muestra en el trabajo de campo a fin de procesar esta información con técnicas estadísticas apropiadas que permitan dar confiabilidad y validez al instrumento de medición a efecto de contrastar científicamente las hipótesis.

3.4.1. Técnicas

En resumen, las técnicas que se emplearon en la presente investigación fueron:

- Cuestionario.

- Análisis documental.

- La observación.

3.4.2. Instrumentos de recolección de datos

En la presente investigación se utilizaron los siguientes instrumentos:

- Encuesta estructurada.

- Fichas:

1) De registro: bibliografía y hemerográficos.

2) De investigación: textual, resumen, comentario y mixta.

- Matriz estadística.

3.4.3. Contexto.

El lugar donde se desarrollará la investigación será la ciudad de Huaraz. La delimitación de la muestra de estudio estará conformada por 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz (registradores públicos, asistentes registrales, certificadores, asesores legales, especialistas legales), perteneciente a la Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, donde a través encuestas se extraerán los resultados de la investigación.

3.4.4. Unidad de Análisis o informantes.

La unidad de análisis en la presente investigación estará conformada por:

- Doctrina, jurisprudencia, normatividad.

La estructura de la unidad de análisis estará conformada por:

- **Unidad temática:** Consiste en el tema del contenido que se va a analizar.

- **Categorización del tema:** Esta es una de las partes esenciales de la metodología, ya que establece y especifica las categorías dentro del análisis.

- **Unidades de registro:** En esta etapa se delimitan y dan curso al análisis de categorías. Aquí se cuentan las apariciones de las referencias, las que estarán delimitadas según los objetivos.

IV. RESULTADOS

4.1. Presentación de la unidad de análisis

En la presente investigación, la unidad de análisis de muestra estuvo constituida por documentales, tales como la doctrina, la jurisprudencia y la normatividad referente al saneamiento físico – legal de bienes inmuebles a favor del Estado en el D.S. N° 130-2001-EF y la afectación de los derechos de posesión y propiedad de particulares.

Pese a estar ante una investigación dogmática, donde no se requiere trabajar con datos empíricos (porque el objeto de investigación está centrado en una institución jurídica y lo que se busca es estudiarlo a la luz de las fuentes formales del derecho), se vio por conveniente incluir el trabajo empírico para poder demostrar la ocurrencia del problema en la realidad, sin que ello signifique desnaturalizar el tipo de investigación que se ha utilizado. En ese sentido, se ha determinado que la unidad de análisis también lo constituyeron los abogados de la Oficina Registral de Huaraz – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (entre ellos tenemos a los registradores públicos, asistentes registrales, certificadores, asesores legales, especialistas legales), a quienes se les hizo una encuesta que estuvo elaborada en base a las variables e indicadores del presente trabajo.

A continuación, se presentan los datos obtenidos en el trabajo de campo, los mismos que fueron sistematizados en base a la estadística descriptiva simple y representada a través de los cuadros y figuras estadísticas.

4.2.Descripción, representación e interpretación de los datos

El análisis y procesamiento de datos que se ha realizado es en base a la encuesta aplicada a 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz.

1. **¿Cree usted, que el procedimiento de saneamiento físico – legal de inmuebles a favor del Estado, establecido en el D.S. N° 130-2001-EF, vulneran los derechos de posesión y de propiedad de los particulares?**

Tabla N° 01

| Pregunta 01 | Respuestas | Porcentaje |
|-------------|------------|------------|
| Si | 29 | 96, 7% |
| No | 1 | 3.3% |
| Total | 30 | 100% |

(Ver figura en anexo)

Interpretación

Conforme se observa el cuadro y figura N° 01 (anexo), podemos advertir que, de un total de treinta abogados, veintinueve abogados, que hacen el noventa y siete por ciento, contestaron que SI, porque saben que el procedimiento de saneamiento físico – legal de inmuebles a favor del Estado, previsto en el D.S. N° 130-2001-EF, vulneran los derechos de posesión y de propiedad de los particulares; y, 1 de ellos, que equivale al 3% contestó que NO.

2. **¿Cree usted, que el D.S. N° 130-2001-EF vulnera el respeto del derecho de propiedad previsto en el artículo 70 de la Constitución Política?**

Tabla N°02

| Pregunta 02 | Respuestas | Porcentaje |
|-------------|------------|------------|
| Si | 25 | 83,3% |
| No | 5 | 16,7% |
| Total | 30 | 100% |

(Ver figura en anexo)

Interpretación: De un total de treinta abogados, veinticinco, que hacen el ochenta y tres por ciento, contestaron que SI, es decir, afirman que el D.S. N° 130-2001-EF vulnera el respeto del derecho de propiedad previsto en el artículo 70 de la Constitución Política; y, 5 de ellos, que equivale al 17% contestó que NO.

3. **¿Cree usted, que los afectados, con el procedimiento establecido en el D.S. N° 130-2001-EF, al recurrir al órgano jurisdiccional para hacer respetar sus derechos de propiedad les genera pérdida de tiempo y costo alguno?**

Tabla N° 03

| Pregunta 03 | Respuestas | Porcentaje |
|-------------|------------|------------|
| Si | 20 | 66.7% |
| No | 10 | 33,3% |
| Total | 30 | 100% |

(Ver figura en anexo)

Interpretación: De un total de treinta abogados, veinte, que hacen el sesenta y siete por ciento, contestaron que SI, o sea, afirman que los afectados con el procedimiento establecido en el D.S. N° 130-2001-EF al recurrir al órgano

jurisdiccional para hacer respetar su derecho de propiedad les genera pérdida de tiempo y costo alguno; y, 10 de ellos, que equivale al 33% contestó que NO.

4. **¿Sabía usted que, los opositores, para que puedan suspender las inscripciones definitivas de dominio a favor de entidades del Estado, podrían solicitar al juez para que se inscriban las oposiciones en las partidas donde constan las anotaciones provisionales del predio?**

Tabla N° 04

| Pregunta 04 | Respuestas | Porcentaje |
|-------------|------------|------------|
| Si | 5 | 16,7% |
| No | 25 | 83,3 % |
| Total | 30 | 100% |

(Ver figura en anexo)

Interpretación: De un total de treinta abogados, cinco, que equivalen al diecisiete por ciento, contestaron que SI, es decir, consideran que son pocos los opositores (afectados) que saben, para que puedan suspender las inscripciones definitivas de dominio a favor de entidades del Estado, que podrían solicitar al juez para que se inscriban las oposiciones en las partidas donde constan las anotaciones provisionales del predio; y, 25 de ellos, que equivale al 83% contestó que NO.

5. ¿Cree usted que sea necesario la modificación parcial del D.S. N° 130-2001-EF?

Tabla N° 05

| Pregunta 05 | Respuestas | Porcentaje |
|-------------|------------|------------|
| Si | 25 | 83,3% |
| No | 5 | 16,7% |
| Total | 30 | 100% |

(Ver figura en anexo)

Interpretación: De un total de treinta abogados, veinticinco, que representa el ochenta y tres por ciento, contestaron que SI, es decir, afirman que es necesario la modificación parcial del D.S. N° 130-2001-EF; y, 5 de ellos, que equivale al 17% contestó que NO.

6. Si la respuesta a la pregunta anterior es sí, ¿diga usted, si es necesario incorporar en el D.S. N° 130-2001-EF como requisitos la acreditación del tracto sucesivo en las transferencias con los respectivos títulos de propiedad, así como la realización de la notificación personal a los titulares registrales y no registrales?

Tabla N° 06

| Pregunta 06 | Respuestas | Porcentaje |
|-------------|------------|------------|
| Si | 25 | 83,3% |
| No | 5 | 16,7% |
| Total | 30 | 100% |

(Ver figura en anexo)

Interpretación: De un total de treinta abogados, veinticinco, que representa el ochenta y tres por ciento, contestaron que SI, lo que significa que afirman que es necesario incorporar en el D.S. N° 130-2001-EF como requisitos la

acreditación del tracto sucesivo en las transferencias con los respectivos títulos de propiedad, así como la realización de la notificación personal a los titulares registrales y no registrales; y, 5 de ellos, que equivale al 17% contestó que NO.

7. ¿Sabía usted que, el procedimiento establecido en el D.S. N° 130-2001-EF, vulneran más los derechos de posesión y de propiedad de los particulares a diferencia de alguna entidad del Estado?

Tabla N° 07

| Pregunta 07 | Respuestas | Porcentaje |
|-------------|------------|------------|
| Si | 21 | 70% |
| No | 9 | 30% |
| Total | 30 | 100% |

(Ver figura en anexo)

Interpretación: De un total de treinta abogados, veintiuno, que representan el setenta por ciento, contestaron que SI, lo implica que saben que el procedimiento establecido en el D.S. N° 130-2001-EF vulnera más los derechos de posesión y de propiedad de los particulares a diferencia de alguna entidad del Estado; y, 9 de ellos, que equivale al 30% contestó que NO.

4.3.Resultados teóricos

4.3.1. Objeto del procedimiento de saneamiento físico – legal de inmuebles del Estado

En principio y en general, debemos entender que todo procedimiento tiene un inicio y un final e implica la realización de un conjunto de actos. Esto llevado al ámbito jurídico, podemos decir que la realización del conjunto de actos debe estar revestida de garantías,

como por ejemplo el respeto del debido procedimiento – regulado en el inciso 3) del artículo 139 de la Constitución Política.

El respeto del debido procedimiento debe ser de obligatorio cumplimiento en la regulación normativa y en su aplicación. Este debido procedimiento no solo se debe dar en el órgano jurisdiccional sino también en las instancias administrativas.

Entonces, toda norma y actuación administrativa relacionada al procedimiento de saneamiento físico – legal de inmuebles del Estado, deben respetar el principio constitucional del debido procedimiento. Como vemos, es un principio y a la vez es un derecho constitucional. “(...) Y es que este derecho fundamental exige concebir al proceso no solo como instrumento de solución de conflictos, sino como un mecanismo rodeado de garantías compatibles con el valor justicia”³⁸.

Sin embargo, el procedimiento de saneamiento físico – legal de inmuebles del Estado, previsto en el D.S. N° 130-2001-EF, tiene una deficiencia normativa por no garantizar el debido proceso, o sea, se autorizan el saneamiento físico – legal de inmuebles a favor del Estado sin la acreditación del tracto sucesivo en las transferencias con los respectivos títulos de propiedad y sin la realización de la notificación personal a los titulares registrales (en estos casos propiedades de particulares).

³⁸Gaceta Jurídica. La Constitución comentada. Tomo III. 2ª Edición. Editorial Gaceta Jurídica, Lima, enero, 2013, p. 65.

En consecuencia, el objetivo de todo procedimiento es que haya un resultado, no cualquiera, pero que sí sea justa.

4.3.2. El respeto de los derechos de posesión y propiedad

El respeto del derecho de propiedad está regulado no solo el artículo 923 del Código Civil sino también en el artículo 70 de la Constitución Política.

En el marco teórico la posesión está considerada como la exteriorización de la propiedad, como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Es poseedor quien usa, quien disfruta o quien dispone de un bien. La definición sobre la posesión, contemplada en el artículo 896, significa también que no basta con tener derecho a poseer. Para ser poseedor hay que ejercer de hecho un poder inherente a la propiedad, aunque no se tenga derecho a la posesión. Se puede tener derecho a la posesión, pero si no se ejerce de hecho un atributo de la propiedad, no es poseedor.

En tanto que la propiedad ha sido definida como 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.

Se advierte que la doctrina y la normativa nacional no solo regula y vela por el derecho a poseer un bien sino también regula la propiedad en sí. La propiedad no solo desde un punto de vista legalista, sino que su ejercicio debe estar en función al aspecto social.

4.3.3. Vulneración del derecho de posesión y de propiedad con la aplicación del D.S. N° 130-2001-EF

La puesta en vigencia del D.S. N° 130-2001-EF no es compatible con la doctrina y normativa nacional que regulan y respetan el derecho a la posesión y el derecho a la propiedad. Dicha incompatibilidad hace que fácilmente se vulneren los derechos de posesión y de propiedad de los particulares.

4.3.4. Legitimados para formular oposiciones ante el órgano jurisdiccional

En cuanto a la vulneración de los derechos de posesión y propiedad de los particulares, los legitimados para formular oposición ante el órgano jurisdiccional son, justamente, ellos. Es decir, los particulares (afectados), tiene legitimidad para obrar e interés para obrar, pero ello se concretará con la acción (oposición). Además, la existencia de una relación material da fundamento para iniciarse la acción y dentro del procedimiento se da nacimiento a la relación procesal (opositor y demandado).

4.3.5. Modificación parcial del D.S. N° 130-2001-EF por el incumplimiento del fin del procedimiento de saneamiento físico – legal de inmuebles del Estado

Un procedimiento de saneamiento físico – legal de inmuebles del Estado debe estar dotado de las mayores garantías, ello quiere decir

que debe tener un contenido de certidumbre para fortalecer la seguridad jurídica y que debe estar en concordancia con los principios constitucionales.

De no cumplirse lo expuesto, necesariamente, una norma de saneamiento físico – legal de bienes inmuebles del Estado, como es el caso del D.S. N° 130-2001-EF, deben de ser modificadas parcialmente (no derogadas porque en sí deben seguir cumpliendo su función para el saneamiento de los bienes inmuebles del Estado) para el cumplimiento correcto del procedimiento.

V. DISCUSIÓN

5.1. Discusión empírica

5.1.1. La vulneración de los derechos de posesión y propiedad de los particulares con el procedimiento de saneamiento físico – legal de inmuebles, a favor del Estado, previsto en el D.S. N° 130-2001-EF

Con el D.S N° 130-2001-EF, norma reglamentaria del D.U. N° 071-2001-EF, se ha establecido dos etapas para el saneamiento físico – legal de los bienes inmuebles del Estado. Estas etapas se dan dentro de los Registros Públicos y son: anotación provisional e inscripción definitiva. Según el artículo 9 de la norma mencionada, para que se lleve a cabo la anotación provisional de un predio a favor de alguna entidad del Estado, será necesario, entre otros requisitos, la presentación de una declaración jurada suscrita por el funcionario legitimado de la entidad; en aquella declaración jurada sólo se hará mención el cómo se adquirió la propiedad y que no se encuentra en litigio donde se cuestione la titularidad. En la actualidad, aquella declaración jurada es el documento meritorio que conlleva a la inscripción registral, pero a la vez, también, se vulnera la seguridad jurídica de los derechos de propiedad inscritos a favor de particulares; actos que contradicen la política del Derecho Constitucional de Derecho, la teoría consensualista, principio de defensa y el principio de titulación auténtica (donde la inscripción se realiza en mérito a instrumentos públicos). Con los resultados demostrados, vemos que con frecuencia las disposiciones contenidas en el D.S N° 130-2001-

EF, vulneran la posesión y la propiedad de los particulares, ello para dar pase al saneamiento físico – legal de predios a favor del Estado en mérito a la declaración jurada indicada (donde no es obligatorio la presentación de título de adquisición de bienes inmuebles del Estado y al no exigirse la notificación personalísima de los titulares registrales y no registrales).

5.1.2. La afectación de los derechos de posesión y propiedad de los particulares, les genera la desposesión, pérdida de la propiedad, costo y pérdida de tiempo con el seguimiento de procesos judiciales

El hacer respetar los derechos vulnerados (posesión y propiedad), sea recurriendo al órgano jurisdiccional u otros mecanismos de defensa, definitivamente, genera costo y pérdida de tiempo a los afectados (titulares particulares); ya sea cuando los predios de los particulares no estén inscritos o se encuentren inscritos, pero que sí se ostenta el título de propiedad. En algunos casos, esos costos pueden superar el valor del inmueble que conllevaría a que el afectado desista en la continuación con el proceso, hecho que sería injusto. Además, más que perder el tiempo por los afectados, el recurrir a las diligencias judiciales podría ser perjudicial en caso suceda algún accidente. Estas consecuencias negativas, definitivamente, necesitan ser remediadas con la modificación parcial del D.S. N° 130-2001-EF, específicamente la modificación del artículo 9.

5.1.3. Modificación parcial del D.S. N° 130-2001-EF, en especial el artículo 9.

Uno de los elementos de la seguridad jurídica es el principio de legalidad, vale decir, que la vigencia de una norma certidumbre jurídica. Habrá certidumbre normativa, principalmente, cuando tenga su base en el principio de legalidad, cuando no haya dudas de su aplicación o cuando esta cumple verdaderamente su fin (seguridad jurídica). En caso no exista ello, es necesario la derogación, modificación total o parcial de la norma.

Reconocemos, al igual que los particulares, que el Estado necesita sanear física y legalmente sus bienes inmuebles, pero que dicho proceso sea bajo los parámetros de la legalidad. Sin embargo, da el caso que el procedimiento previsto en el D.S. N° 130-2001-EF no cumple con el principio de legalidad y menos con el sistema de seguridad jurídica. Lo expuesto y al no cumplir su funcionalidad la norma evaluada, es razón suficiente para que el contenido del artículo 9 sea materia de modificación, vale decir, que se establezca lo siguiente: se incorpore como uno de los requisitos la acreditación del tracto sucesivo en las transferencias con los respectivos títulos de propiedad, así como se acredite la realización de la notificación personal a los titulares registrales y no registrales.

Aquella propuesta, daría cumplimiento al principio de legalidad, principio de titulación auténtica y con ello se mantendría en pie la teoría neoconstitucionalista y la teoría consensualista.

5.1.4. ¿Qué es lo que se vulnera más: el derecho de propiedad de los particulares o el derecho de propiedad del Estado?

De acuerdo a las encuestas realizadas, hemos visto que, lo que, se vulnera más son los derechos de posesión y propiedad de los particulares. Situación que se da por la deficiente regulación de los requisitos previstos en el artículo 9 del D.S. N° 130-2001-EF, es decir, no regula la exigencia de la presentación de título de adquisición de la propiedad a favor del Estado y tampoco se exige la notificación personalísima de los titulares registrales y no registrales, en este caso que son los particulares.

Más allá de respetarse los derechos de posesión y propiedad de los particulares, la vigencia del D.S. N° 130-2001-EF no cumple la finalidad que toda norma debería cumplir: que haya legalidad y seguridad jurídica.

5.2. Discusión teórica

5.2.1. ¿Los derechos de posesión y propiedad de los particulares deben ser respetadas?

La doctrina nacional y extranjera, el Código Civil mediante la regulación del artículo 923, la Constitución Política de 1993 en su

artículo 70 y la jurisprudencia registral³⁹, expresan y respaldan el respeto de los derechos de posesión y propiedad de los particulares. Lo expuesto, tiene base en la teoría neoconstitucionalista donde todas las normas tienen nacimiento respetando los derechos fundamentales y principios constitucionales; asimismo, el respaldo también lo ubicamos en la teoría consensualista, vale decir, que los particulares podrían ser propietarios con el sólo consentimiento entre las partes.

Ahora, en pleno siglo XXI, la propiedad ya no solo se ve desde la perspectiva individualista, sino que está ahora se ejerce en armonía con la TEORIA DE LA FUNCION SOCIAL. Según esta teoría, la propiedad, no es pues, el derecho subjetivo del propietario; es la función social del tenedor de la riqueza, que el derecho de propiedad debe ser ejercido en función social, esto es, sin que al propietario se le desconozca su facultad de disponer, aprovechar y utilizar la cosa. Esta teoría ha tenido influencia en nuestra doctrina y legislación nacional.

La teoría de la función social ve en la propiedad no solo derechos, sino deberes de parte del titular o propietario. El deber que nace de la

³⁹**Resolución N° 1504-2017-SUNARP-TR-L (07/07/2017):**

“En la calificación registral de los procedimientos de saneamiento seguidos al amparo del D.S. N° 130-2001-EF, debe verificarse el cumplimiento de los requisitos formales a que se refiere dicha normativa, su adecuación al antecedente registral y la concordancia con la documentación presentada”.

Resolución N° 710-2016-SUNARP-TR-A (07/12/2016):

“Las publicaciones que se efectúen en el proceso de saneamiento de propiedad estatal regulado bajo los alcances del D.S. N° 130-2001-EF deben contener la indicación de los actos de saneamiento que recaen sobre el bien objeto del procedimiento y aquellos datos que permitan identificar el predio”.

propiedad está vinculado fuertemente con la persona del propietario, quien es el que ejerce todos los derechos que le asigna la ley, y correlativamente la norma jurídica también le crea deberes, para que en el uso o la explotación del bien participe la sociedad.

Teniendo en cuenta la teoría de la función social de la propiedad, los derechos de la propiedad de los particulares deben ser respetadas y estas ejercidas en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley, salvo que por una función social justificada estas sean restringidas: expropiadas por causa de necesidad pública, utilidad pública o de interés social.

Pero si el proceso de expropiación u otro procedimiento que restrinja los derechos de posesión y propiedad de los particulares, como es el caso del D.S. N° 130-2001-EF, no cumplen con el debido procedimiento (con las garantías del caso) se estarían vulnerando los derechos mencionados.

En consecuencia, la teoría neoconstitucionalista, teoría consensualista y la teoría de la función social de la propiedad no solo está para reconocer el respeto de los derechos de posesión y propiedad de los particulares, sino también para servir como base de las regulaciones sobre las restricciones de la propiedad, ello quiere decir, que si se pretendiera sanear bienes inmuebles a favor del Estado para el cumplimiento de una utilidad pública deben de cumplirse con el debido procedimiento: acreditación del tracto sucesivo en las transferencias mediante la exigencia del título de propiedad y la

notificación personal a los titulares registrales y no registrales. Norma que no cumpla, como es el caso del D.S. N° 130-2001-EF, no es legítimo y legal.

5.2.2. ¿Cómo deben ser respetadas los derechos de posesión y propiedad de los particulares?

Estos derechos deben ser respetados mediante el cumplimiento de las normas vigentes que reconocen el derecho de propiedad y mediante el cumplimiento del debido procedimiento en las normas de saneamiento físico – legal de bienes del Estado, cosa que no sucede con la regulación contenida en el D.S. N° 130-2001-EF. No estamos en contra de que haya restricción de una propiedad por necesidad pública, lo que se quiere es que se cumpla con el debido procedimiento que tendría que estar en concordancia con los derechos fundamentales y principios constitucionales.

Por ello, para que se esté ante un debido procedimiento y tenga certidumbre sobre las disposiciones del D.S. N° 130-2001-EF, se está proponiendo la modificación parcial de dicha norma, en lo que respecta al artículo 9 donde constan los requisitos para realizarse la anotación provisional de predios a favor del Estado, es decir, lo que se está proponiendo es que se incorpore como uno de los requisitos la acreditación del tracto sucesivo en las transferencias con los respectivos títulos de propiedad (del propietario particular o titular

registral a favor del Estado), así como la realización de la notificación personal a los titulares registrales y no registrales.

La proposición que se está haciendo de seguro que se adecúa a la teoría neoconstitucionalista y a la teoría consensualista de la propiedad.

5.2.3. El derecho de propiedad de los particulares y el saneamiento físico – legal de los bienes inmuebles del Estado

En el marco teórico se ha explicado que existen bienes inmuebles de los particulares y bienes inmuebles del Estado. La titularidad y el aspecto físico (área, linderos y medidas perimétricas) de estos bienes pueden ser saneadas por procedimientos establecidos en las normas puestas a disposición. De hecho, que estas normas, como lo hemos venido diciendo, deben contener regulación con respeto a los derechos y principios constitucionales.

Lo importante es el saneamiento físico – legal de los bienes inmuebles, sean de particulares o del Estado, pero que estas se hagan mediante normas revestidas con las garantías procedimentales del caso y en concordancia con las teorías de la propiedad ya mencionadas con anterioridad.

Es cierto que el Estado ha puesto en vigencia una serie de normas para sanear sus bienes inmuebles, pero, de entre todas, el regulado en el D.S. N° 130-2001-EF no da cumplimiento al debido procedimiento,

principio de legalidad, principio de seguridad jurídica y tampoco es concordante con los principios constitucionales.

5.3. Validación de hipótesis

La hipótesis ha quedado validada en merito a los siguientes fundamentos:

- Se ha verificado y probado que el procedimiento de saneamiento físico – legal de bienes inmuebles del Estado, establecido en el D.S. N° 130-2001-EF, vulneran los derechos de posesión y de propiedad de los particulares, ello al no haberse establecido el cumplimiento del principio registral de tracto sucesivo, la exigencia del título de propiedad y la notificación personal a los titulares registrales.

La verificación realizada se puede advertir de las encuestas realizadas a los 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz. El cual consta en los resultados estadísticos que forma parte de esta investigación como anexo.

- Está verificado y probado que la inscripción de bienes inmuebles en el Registro de Predios, a favor del Estado, mediante el procedimiento establecido en el D.S. N° 130-2001-EF, constituye el quebrantamiento a los presupuestos establecidos en el artículo 70° de la Constitución Política y el artículo 950° del Código Civil vigente (se quebrantan el derecho a la posesión y el

derecho a la propiedad). Dicha afectación hace que los particulares tengan que recurrir al órgano jurisdiccional para hacer valer el respeto de sus derechos de posesión y de propiedad, conllevando ello a una pérdida de tiempo y mayor costo para los afectados.

Así se desprende de los resultados obtenidos con las encuestas realizadas a los 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz. El cual consta en los resultados estadísticos que forma parte de esta investigación como anexo.

- Está verificado y probado que el afectado podrá interponer su oposición ante el órgano jurisdiccional dentro de los 30 días calendarios de extendida la anotación provisional en el Registro de Predios; así como para suspender la inscripción definitiva a favor del Estado; el afectado no solo interpondrá su oposición, sino que también tendrá que solicitar al juez se ordene la inscripción de dicha oposición cursando el parte judicial respectivo.

- Está probado que para evitar la vulneración de los derechos de posesión y de propiedad de los particulares, con la aplicación del procedimiento de saneamiento físico – legal de bienes inmuebles a favor del Estado - regulados en el D.S. N° 130-2001-EF - se debe incorporar como uno de los requisitos la acreditación

del tracto sucesivo en las transferencias con los respectivos títulos de propiedad, así como realizarse las notificaciones personales a los titulares registrales y no registrales.

Según las encuestas realizadas, implica que, para que, el D.S. N° 130-2001-EF sea acorde al principio de legalidad y a las teorías de sustento, será necesaria la modificación del artículo 9 para la incorporación de otro requisito más.

VI. CONCLUSIONES

Con la presente investigación, hemos llegado a las siguientes conclusiones:

1. El procedimiento de saneamiento físico – legal de bienes inmuebles del Estado, establecido en el D.S. N° 130-2001-EF, vulneran los derechos de posesión y de propiedad de los particulares, ello al no haberse establecido el cumplimiento del principio registral de tracto sucesivo, la exigencia del título de propiedad y la notificación personal a los titulares registrales.
2. La inscripción de bienes inmuebles en el Registro de Predios, a favor del Estado, mediante el procedimiento establecido en el D.S. N° 130-2001-EF, constituye el quebrantamiento a los presupuestos establecidos en el artículo 70° de la Constitución Política y el artículo 950° del Código Civil vigente (se quebrantan el derecho a la posesión y el derecho a la propiedad). Dicha afectación hace que los particulares tengan que recurrir al órgano jurisdiccional para hacer valer el respeto de sus derechos de posesión y de propiedad, conllevando ello a una pérdida de tiempo y mayor costo para los afectados.
3. El afectado podrá interponer su oposición ante el órgano jurisdiccional dentro de los 30 días calendarios de extendida la anotación provisional en el Registro de Predios; así como para suspender la inscripción definitiva a favor del Estado; el afectado no solo interpondrá su oposición, sino que también tendrá que solicitar al juez se ordene la inscripción de dicha oposición cursando el parte judicial respectivo.

4. Para evitar la vulneración de los derechos de posesión y de propiedad de los particulares, con la aplicación del procedimiento de saneamiento físico – legal de bienes inmuebles a favor del Estado - regulados en el D.S. N° 130-2001-EF - se debe incorporar como uno de los requisitos la acreditación del tracto sucesivo en las transferencias con los respectivos títulos de propiedad, así como realizarse las notificaciones personales a los titulares registrales y no registrales. Según las encuestas realizadas, implica que, para que, el D.S. N° 130-2001-EF sea acorde al principio de legalidad y a las teorías de sustento, será necesaria la modificación del artículo 9 para la incorporación de otro requisito más.

registrales de propiedades inscritas. Dicha herramienta permitirá a que los titulares registrales conozcan que la partida o partidas donde constan inscritos sus predios se encuentran bloqueados por trámites pendientes. Esta alerta ayudará a que el afectado pueda interponer su oposición ante el órgano jurisdiccional.

4. Cuando los particulares toman conocimiento que se están vulnerando sus derechos de posesión y propiedad, erróneamente, lo que hacen es formular su oposición ante una oficina registral. Como no es correcto dicho acto y en cumplimiento al principio de predictibilidad, se recomienda que el servidor o funcionario público debería orientarle o dar respuesta inmediata ya sea por escrito o verbalmente. Actuación que ayudará al afectado para oponerse oportunamente ante el órgano jurisdiccional y no permitir la inscripción definitiva del derecho de propiedad a favor de alguna entidad del Estado.

VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AMADO RAMIREZ, ELIZABETH DEL PILAR. (2017). Citando a Chico y Ortiz. *“El Derecho Registral y Notarial en la Era Digital”*. Volumen 1, Editora y Distribuciones Editores Legales E.I.R.L., Lima.
- AVENDAÑO ARANA, FRANCISCO. (2012). *“Estudio introductorio en los Derechos Reales en la Jurisprudencia”*. En: Diálogo con la jurisprudencia. Gaceta Jurídica, Lima.
- GACETA JURIDICA. (2013). *“La Constitución comentada”*. Tomo III. 2ª Edición. Editorial Gaceta Jurídica, Lima, enero.
- GONZALES BARRON, GUNTHER. (2005). *“Derechos Reales”*. 1ª Edición. Jurista Editores, Lima.
- GONZALES BARRON, GUNTHER HERNÁN. (2017). *“Estudio de propiedad rural de derecho agrario y de aguas”*. Jurista Editores. Lima, marzo.
- GONZALEZ LINARES, NERIO. (2012). *“Derecho Civil Patrimonial – Derechos Reales”*. 2ª Edición, Jurista Editores, Lima.
- GUTIERREZ PRADEL, MARÍA SUSANA. (2013). *“Guía rápida de Derecho Registral”*. 1ª Edición, Guy Editores E.I.R.L., Lima.
- HERNANDO MARTINEZ, EDUARDO. (2017). *“Bienes de dominio público y su régimen de propiedad”*. 1ª Edición. Editorial Rodhas, Lima, junio.
- LAMA MORE, HÉCTOR E. (2014). *“La posesión en la propiedad y en el registro: problemática en la transmisión inmobiliaria”*. Artículo

- jurídico publicado en Gaceta Civil & Procesal Civil/Registral/Notarial N° 18. 1ª Edición, Editorial el Búho E.I.R.L., Lima, diciembre.
- MANZANO SOLANO, ANTONIO. (1992). *“Derecho Registral Inmobiliario”*. Volumen II, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid.
 - PINEDO COA, VICENTE A. (2017). *“Usucapión sobre predios de dominio privado del Estado: ¿expectativa cierta o ilusoria?”*. Artículo jurídico publicado en Actualidad Civil N° 32, Pacífico Editores S.A.C., Lima, febrero.
 - PRIETO SANCHÍS, LUIS. (2013). *Neoconstitucionalismos* (un catálogo de problemas y argumentos). Artículo jurídico publicado en Tendencias actuales del Estado Constitucional Contemporáneo (Tomo V). Ara Editores, Lima.
 - RAMIREZ CRUZ, EUGENIO MARÍA. (2017). *“Tratado de derechos reales”*. 4ª Edición. Tomo II. Gaceta Jurídica, Lima, julio, 2017.
 - RIMASCCA HUARANCCA, ANGEL. (2015). *“El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral”*. Gaceta Jurídica, 1ª Edición, Lima, junio.
 - RUBIO BERNUY, DAVID. (2007). Citando a Luis Diez Picaso. *“Derecho Registral – Teoría y práctica”*. Editorial AP. CREATIVIDAD S.A.C., Trujillo.

- SORIA ALARCON, MANUEL F. (2012). *“Registros Públicos – Los contratos con publicidad”*. 1ª Edición, Jurista Editores E.I.R.L., Lima.
- TORRES VASQUEZ, ANIBAL. Artículo jurídico: “Propiedad Predial”. En: Revista Jurídica “Docentia et investigatio” – Facultad de Derecho y Ciencia Política de la U.N.M.S.M. Vol. 16 – N° 2, Lima.
- AVENDAÑO ARANA, FRANCISCO. (2012). *“Estudio introductorio en los Derechos Reales en la Jurisprudencia”*. En: Diálogo con la jurisprudencia. Gaceta Jurídica, Lima, 2012.
- VASQUE RIOS, ALBERTO. (2014). *“Derechos Reales”*. 4ª Edición. Tomo I, Editorial San Marcos, Lima.

1.

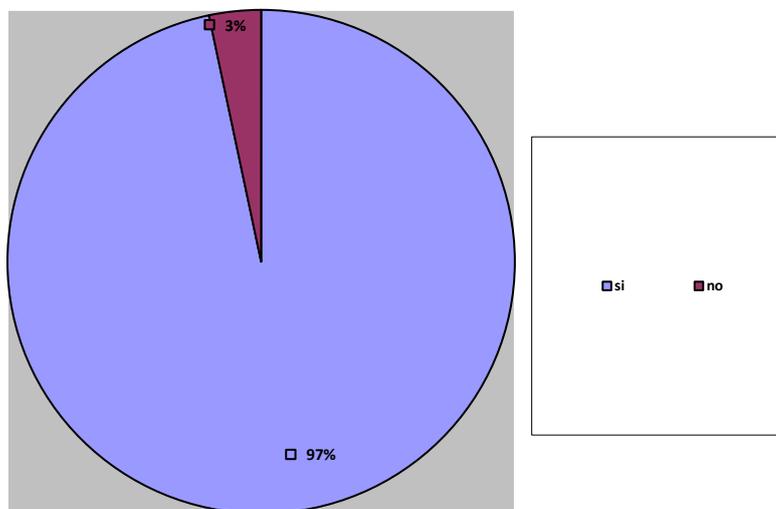


Figura N° 01: Representación gráfica de los datos obtenidos de la encuesta 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz

2.

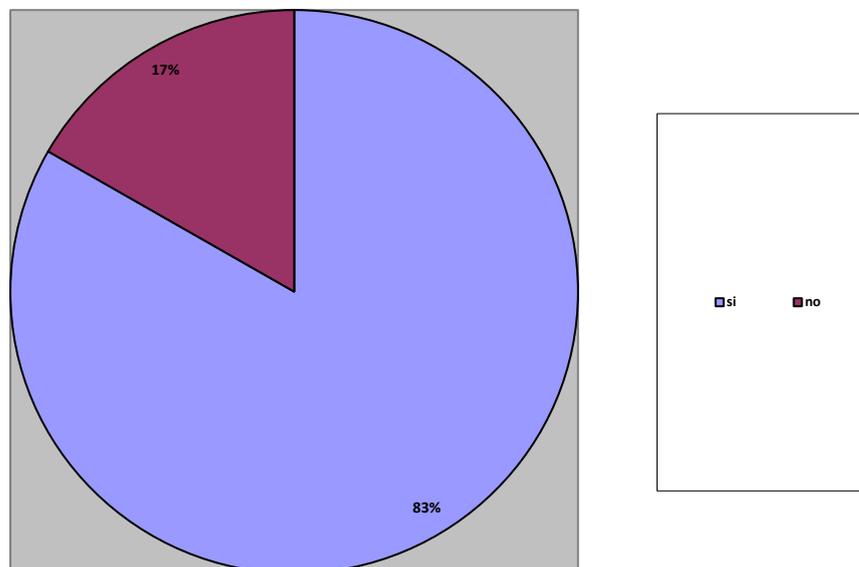


Figura N° 02: Representación gráfica de los datos obtenidos de la encuesta 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz

3.

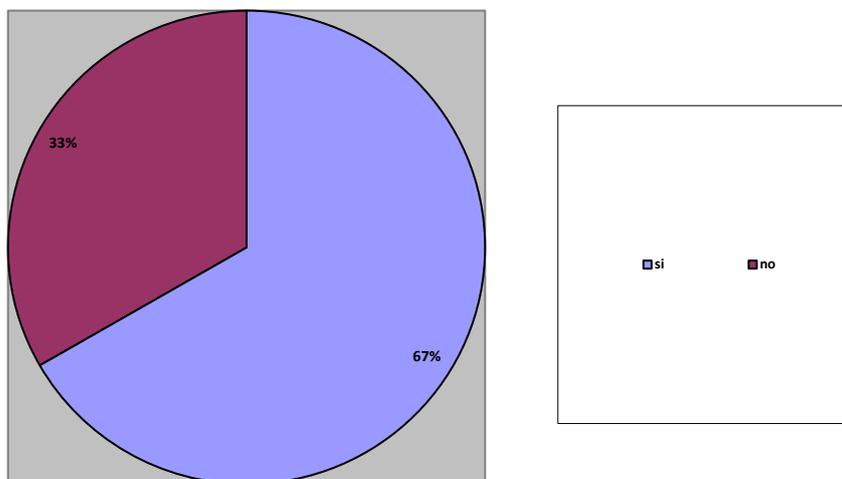


Figura N° 03: Representación gráfica de los datos obtenidos de la encuesta 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz

4.

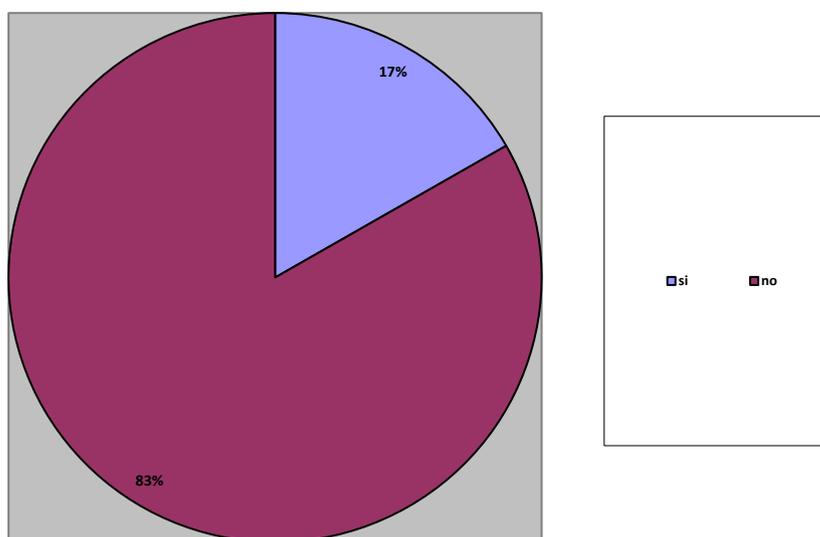


Figura N° 04: Representación gráfica de los datos obtenidos de la encuesta 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz

5.

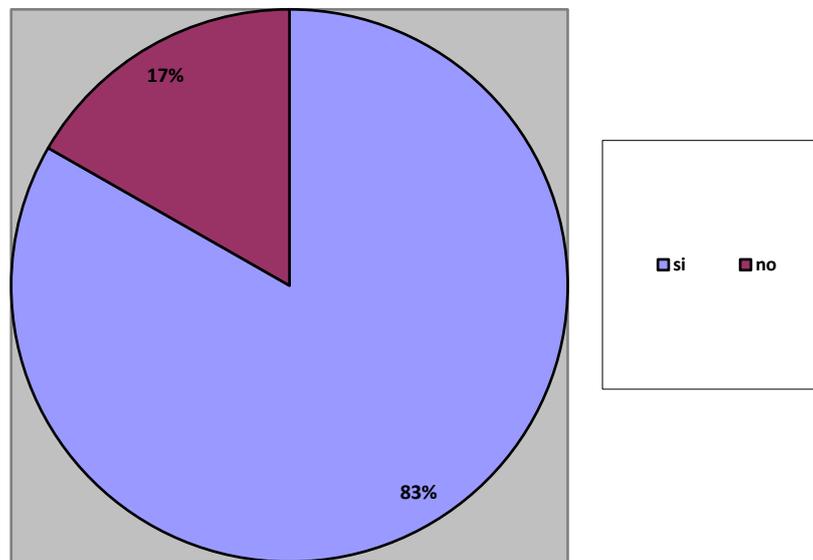


Figura N° 05: Representación gráfica de los datos obtenidos de la encuesta 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz

6.

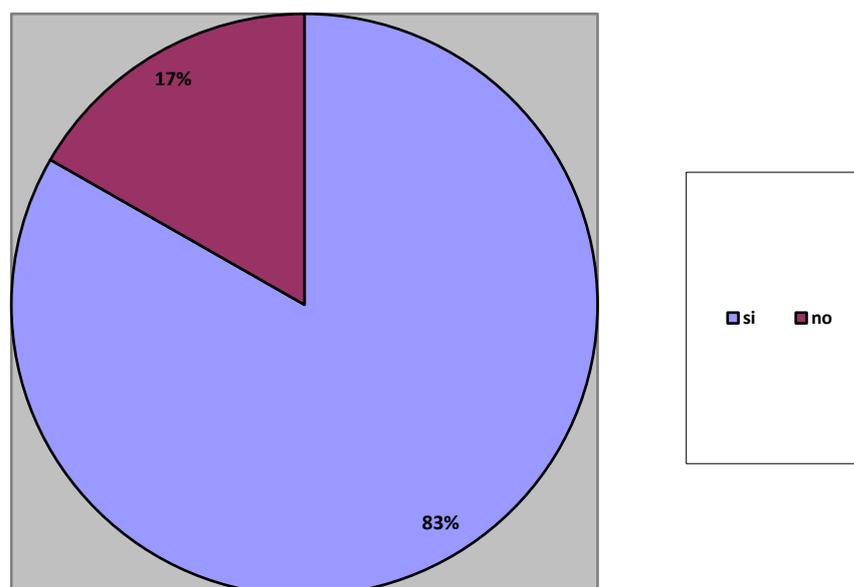


Figura N° 06: Representación gráfica de los datos obtenidos de la encuesta 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz

7.

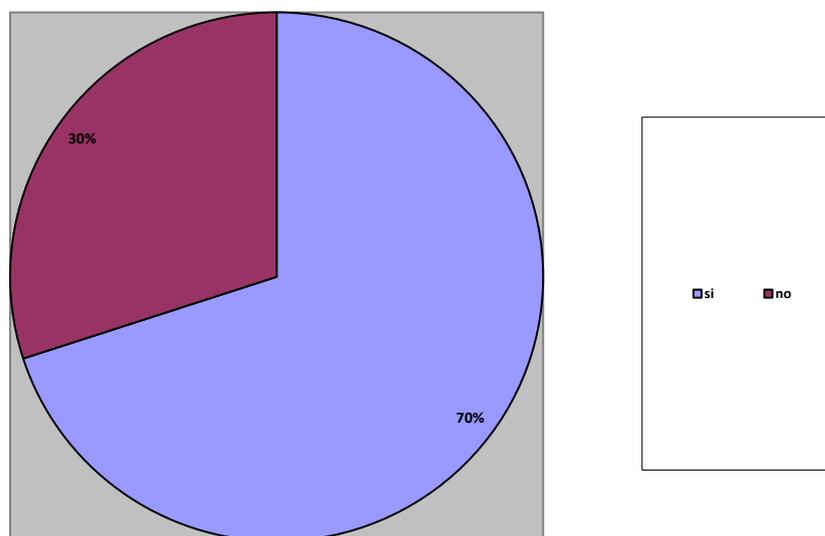


Figura N° 06: Representación gráfica de los datos obtenidos de la encuesta 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz

1.

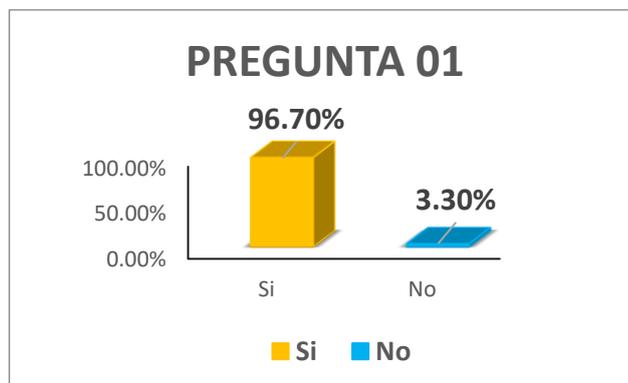


Figura N° 01: Representación gráfica de los datos obtenidos de las respuestas a las preguntas a 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz

2.

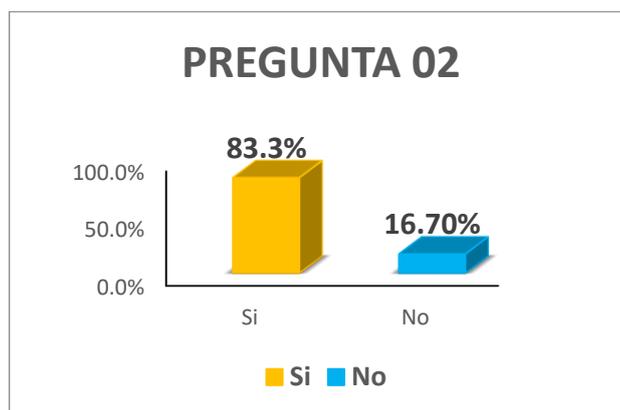


Figura N° 02: Representación gráfica de los datos obtenidos de las respuestas a las preguntas a 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz

3.

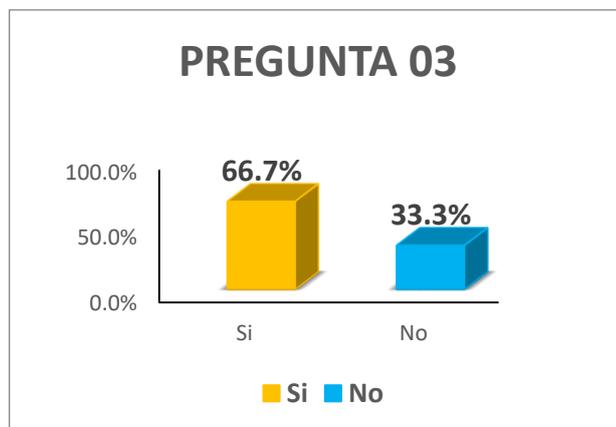


Figura N° 03: Representación gráfica de los datos obtenidos de las respuestas a las preguntas a 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz

4.



Figura N° 04: Representación gráfica de los datos obtenidos de las respuestas a las preguntas a 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz

5.

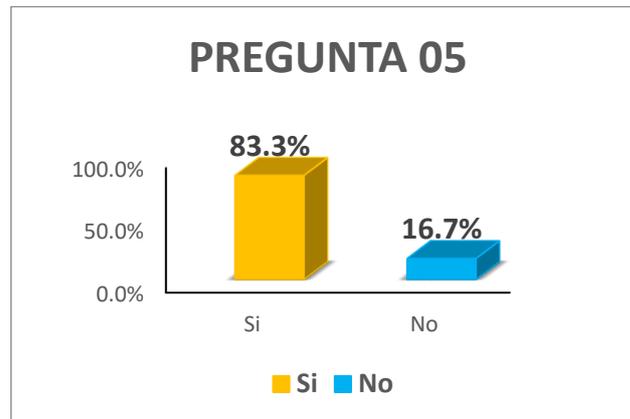


Figura N° 05: Representación gráfica de los datos obtenidos de las respuestas a las preguntas a 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz

6.

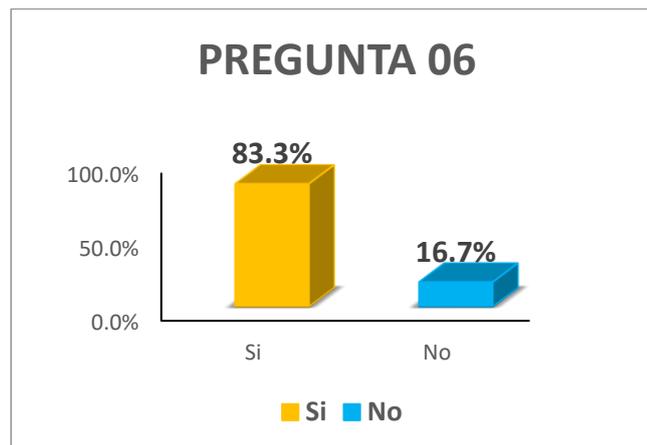


Figura N° 06: Representación gráfica de los datos obtenidos de las respuestas a las preguntas a 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz

7. Gráfico 07:

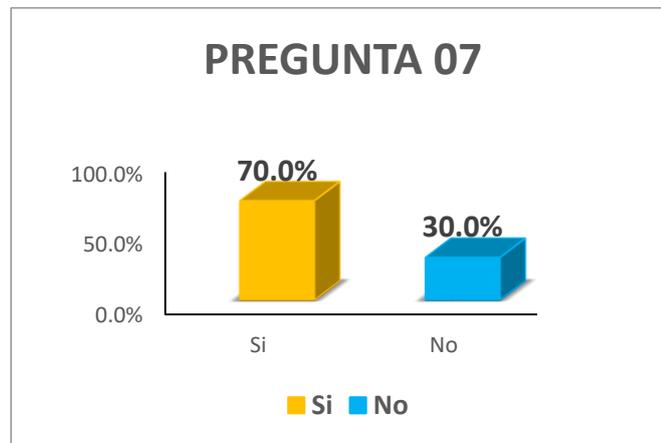


Figura N° 07: Representación gráfica de los datos obtenidos de las respuestas a las preguntas a 30 abogados de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz

Matriz de consistencia

| G/E | PROBLEMA | OBJETIVO | HIPOTESIS | VARIABLE |
|--------------------|---|--|--|--|
| GENERAL | ¿De qué manera la vigencia y aplicación del D.S. N° 130-2001-EF, que regula el procedimiento físico-legal de bienes inmuebles a favor del Estado, vulneran los derechos de posesión y de propiedad de los particulares? | Explicar cómo la vigencia y aplicación del D.S. N° 130-2001-EF, que regula el procedimiento físico-legal de bienes inmuebles a favor del Estado, vulneran los derechos de posesión y de propiedad de los particulares. | Al no estar regulado en el D.S. N° 130-2001-EF - procedimiento para el saneamiento físico-legal de bienes inmuebles a favor del Estado - el cumplimiento del principio registral de tracto sucesivo, la exigencia del título de propiedad, la notificación personal a los titulares registrales y no registrales, se vulneran los derechos de posesión y de propiedad de los particulares. | Variable Independiente (X): Saneamiento físico – legal delos bienes inmuebles a favor del Estado en el D.S. N° 130-2001-EF. Variable Dependiente (Y): La afectación de los derechos de posesión y propiedad de los particulares |
| ESPECÍFICOS | ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas al inscribirse en el Registro de Predios los bienes inmuebles a favor del Estado, conforme al procedimiento físico-legal previsto en el D.S. N° 130-2001-EF? | Establecer cuáles son las consecuencias jurídicas por la inscripción, en el Registro de Predios, de los bienes inmuebles a favor del Estado, conforme al procedimiento físico-legal previsto en el D.S. N° 130-2001-EF | - La inscripción de bienes inmuebles en el Registro de Predios, a favor del Estado, mediante el procedimiento establecido en el D.S. N° 130-2001-EF, constituye el quebrantamiento a los presupuestos establecidos en el artículo 70° de la Constitución Política y el artículo 950° del Código Civil vigente (se quebranta el derecho a la posesión y el derecho a la propiedad). Dicha afectación hace que los particulares tengan que recurrir al órgano jurisdiccional para hacer valer el respeto a su derecho de posesión y derecho de propiedad, conllevando ello a una pérdida de tiempo y mayor costo para los afectados. | |

| | | | |
|--|---|---|--|
| <p>¿Cómo funciona el mecanismo de la oposición en el D.S. N° 130-2001-EF si se ve afectado los derechos de posesión y propiedad de particulares?</p> | <p>Identificar si las resoluciones emitidas en el proceso evidencian aplicación de la claridad.</p> | <p>- El afectado podrá interponer su oposición ante el órgano jurisdiccional dentro de los 30 días calendarios de extendida la anotación provisional en el Registro de Predios; así como para suspender la inscripción definitiva a favor del Estado, el afectado no solo interpondrá su oposición, sino que también tendrá que solicitar al juez se ordene la inscripción de dicha oposición.</p> | |
| <p>¿Qué mecanismos jurídicos debe adoptarse para evitar la afectación de los derechos de posesión y de propiedad de particulares con la vigencia y aplicación del D.S. N° 130-2001-EF que regula el procedimiento físico-legal de bienes inmuebles a favor del Estado?</p> | <p>Analizar cómo funciona el mecanismo de la oposición en el D.S. N° 130-2001-EF en caso de afectarse los derechos de posesión y propiedad de particulares.</p> | <p>- A fin de evitar la vulneración de los derechos de posesión y de propiedad de los particulares, con la aplicación del procedimiento de saneamiento físico – legal de bienes inmuebles a favor del Estado - regulados en el D.S. N° 130-2001-EF - se debe incorporar como requisitos la acreditación del tracto sucesivo en las transferencias con los respectivos títulos de propiedad, así como la realización de la notificación personal a los titulares registrales y no registrales.</p> | |

PARTIDAS REGISTRALES Y DECLARACIONES JURADAS

Partida N° 11036629

| | |
|---|--|
|  Superintendencia Nacional de los Registros Públicos | ZONA REGISTRAL N° VII - SEDE HUARAZ OFICINA REGISTRAL HUARAZ N° Partida: 11036629 |
| | INSCRIPCIÓN DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES CE190400CN8989849 UBIC.RUR. VALLE CALLEJON DE HUAYLAS SECTOR ALLMAY DENOMINADO ESTANQUE PAMPA C.P./PARC. 28787 AREA Ha. 1.2100 U.C. 8-1908985-28787 HUAYLAS : PUEBLO LIBRE |

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00003

ANOTACIÓN PREVENTIVA: A favor del MINISTERIO DE SALUD - RED DE SALUD HUAYLAS NORTE, de acuerdo al procedimiento de saneamiento establecido en el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, en mérito a la declaración jurada suscrita por el Director Ejecutivo de la Red de Salud de Huaylas Norte de la Dirección Regional de Salud de Ancash, William Marino Lumbe Gómez (con firma legalizada por el notario de Caraz Víctor R. Villanueva Rivera con fecha 03/10/2017), declaración jurada, suscrita por la ingeniera verificadora, Adelaida Cristina Sáenz Jamanca (con firma legalizada por el notario de Caraz Víctor R. Villanueva Rivera con fecha 06/10/2017); las publicaciones realizadas en el diario Oficial el Peruano con fecha 09/10/2017 y el diario Prensa Regional con fecha 09/10/2017; memoria descriptiva y plano de ubicación; se procede a anotar el procedimiento de saneamiento de una parte del predio inscrito en esta partida, con los siguientes linderos y medidas perimétricas.

Predio rural ubicado en el sector Allmay, distrito de Pueblo Libre, provincia de Huaylas, departamento de Ancash.

ÁREA_ha : 0.0500 ha.
PERÍMETRO_m : 93.40 ml.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

POR EL NORTE : Colinda con la propiedad de Edgar Adrian Trejo Paredes, en 01 tramo: 1-2, distancia 30.00 m.
POR EL ESTE : Colinda con la calle Allmay, en 02 tramos: 2-3 y 3-4, distancia 16.70 m.
POR EL SUR : Colinda con la propiedad de Juliana Bacilia Mendoza Mendoza, en 01 tramo: 4-5, distancia 30.00 m.
POR EL OESTE : Colinda con la propiedad de Juliana Bacilia Mendoza Mendoza, en 02 tramos: 5-6 y 6-1, distancia 16.70 m.

El título fue presentado el 18/10/2017 a las 04:48:27 PM horas, bajo el N° 2017-02244984 del Tomo Diario 2044. Derechos cobrados S/ 44.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00013617-318.-HUARAZ, 12 de Enero de 2018.


Karan Diana Carrasco Villa
Registrador Público(a)
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

IMPRESION:31/05/2019 15:22:20 Pagina 6 de 6

ZBASILIO/0401

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

006

DECLARACIÓN JURADA

Yo, William Marino Lumbe Gomez, identificado con DNI N°40413999, con domicilio Legal en Carretera Central 536, del Distrito de Caraz, Provincia Huaylas, Departamento de Ancash, en calidad de Director Ejecutivo de la Red de Salud Huaylas Norte de la Dirección Regional de Salud de Ancash, acreditado con Resolución Ejecutiva Regional N°0323-2017-GRA-GR/p, de fecha 21 de Julio de 2017, declaro bajo juramento que el predio a favor del Sector Salud, Red de Salud Huaylas Norte, Posta de Salud Allmay, materia de sancamiento está ubicado en el sector de Allmay, del Distrito de Pueblo Libre, Provincia de Huaylas y Departamento de Ancash; el inmueble objeto de anotación preventiva no es materia de procedimiento judicial alguno en el que se cuestione la titularidad del bien, es decir no está en litigio, y fue adquirido mediante Compraventa que lo realizo la Municipalidad Distrital de Pueblo Libre de la Provincia de Huaylas de la propiedad Juliana Bacilia Mendoza Mendoza a favor del Puesto de Salud Allmay, del Distrito de Pueblo Libre, firmada el 07 de Setiembre del 2012.


GOBIERNO REGIONAL ANCAH
RED DE SALUD HUAYLAS NORTE
William Marino Lumbe Gomez
C.D.P.: 23047
DIRECTOR EJECUTIVO

VICTOR R. VILLANUEVA RIVERA
ABOGADO - NOTARIO
JR. MELGAR N° 119 CARAZ

CERTIFICACIÓN A LA VUELTA

008

DECLARACION JURADA

Yo, Adelaida Cristina Saenz Jamanca, identificado con DNI N° 46677215, con registro CIP 181226, con domicilio Legal en Jr. 14 de Setiembre S/N, del Distrito de Ranrahirca, Provincia de Yungay, Departamento de Ancash, en calidad de Verificador común CIV N°011711VCZRVII; declaro bajo juramento que los datos técnicos como: área, linderos y medidas perimétricas, que constan en la memoria descriptiva y plano del predio a favor del Sector Salud, Red de Salud Huaylas Norte de la Posta de Salud Allmay, son los mismos que se han visto en campo. Que se detalla: área total de 0.0500 ha y limita por el NORTE con la propiedad de Edgar Adrian Trejo Paredes, con una longitud de 30.00 ml, por el ESTE con la Calle Allmay, con una longitud de 16.70 ml, por el SUR con la propiedad de Juliana Bacilia Mendoza Mendoza, con una longitud de 30.00 ml, por el OESTE con la propiedad de Juliana Bacilia Mendoza Mendoza, con una longitud de 16.70ml.


Adelaida C. Saenz Jamanca
ING AGRÍCOLA
Reg. CIP N° 181226
CIV N° 011711VCZRVII



CERTIFICO: ADELAIDA CRISTINA
Que, don(ña) SAENZ JAMANCA
con DNI N° 46677215 ha firmado el documento
que antecede; en consecuencia legalizo dicha
firma.
Caraz, 06 OCT. 2017

Y de conformidad con lo dispuesto por el art.
108° del D. Leg. N° 1049, dejo constancia, que
no asumo responsabilidad sobre el contenido
del documento; de lo que doy fé.
Caraz, 06 OCT. 2017

VICTOR R. VILLANUEVA RIVERA
ABOGADO - NOTARIO
JR. MELGAR N° 119 CARAZ




Victor R. Villanueva Rivera
ABOGADO - NOTARIO PUBLICO
REG. N° 38
PROV. HUAYLAS - CARAZ

| | |
|---|--|
|  Superintendencia Nacional de los Registros Públicos | ZONA REGISTRAL N° VII - SEDE HUARAZ OFICINA REGISTRAL HUARAZ N° Partida: 11306816 |
| | INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS AV MONTERREY SECTOR MONTERREY HUARAZ : INDEPENDENCIA |

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: ANTECEDENTE DOMINIAL
A00001

ANOTACIÓN PREVENTIVA - D.S. 130-2001-EF.

RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B00001

Proedio ubicado en la Av. Monterrey, Sector Monterrey, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, departamento de Ancash.

ÁREA : 4,838.02 m²
PERÍMETRO : 277.57 ml.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

POR EL FRENTE : Colinda con la Av. Monterrey en 03 tramos de 42.24, 20.44 y 18.40, con un total de 81.08 ml.
POR LA DERECHA : Con la Alameda Cordillera Blanca, con 70.61 ml.
POR LA IZQUIERDA: Con la prop. del G.R.A. con 66.88 ml.
POR EL FONDO : Con el Psje. Las Moras, con 59.00 ml.

RUBRO: TÍTULOS DE DOMINIO
C00001

ANOTACIÓN PREVENTIVA: A favor del MINISTERIO DE SALUD - Centro de Salud Monterrey, de conformidad al procedimiento de saneamiento establecido en el D.S. 130-2001-EF, en mérito a la declaración jurada del 28 DIC 2017, rectificadas con fecha 16 MARZ 2018, otorgada por el Mc Juan Carlos Barreto Mendez, Director Ejecutivo de la Red Salud Huaylas Sur, nombrado mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 0505-2017-GR/GR/p de fecha 23 NOV 2017, la declaración jurada de fecha 14 JUL 2017, emitida por el ingeniero verificador Jesús Ernesto Sotelo Montes y al haberse cumplido con efectuar las publicaciones en el diario Oficial El Peruano con fecha 05 NOV 2017 y en el diario YA con fecha 06 NOV 2017.

El título fue presentado el 14/02/2018 a las 12:58:13 PM horas, bajo el N° 2018-00362684 del Tomo Diario 2044. Derechos cobrados S/ 45.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00001896-325.-HUARAZ, 22 de Marzo de 2018.


Karén Diana Carrizosa Villa
Registrador Público(e)
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

ZBASILIO/0401 IMPRESION:31/05/2019 15:23:17 Página 1 de 2

003



DIRECCIÓN REGIONAL DE ANCASH

RED DE SALUD HUAYLAS SUR

JR. CORONGO-PSJE LAS MERCEDES N° 135-F TELEFONO
043-426955



"Año del buen Servicio al Ciudadano"

DECLARACIÓN JURADA

Yo, JUAN CARLOS BARRETO MENDEZ, identificado con DNI N° 40532940, domiciliado en la Av. Aviación 364 MZ H LT 3 P. Joven Pueblo Libre, Distrito de Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash, en mi calidad de Director Ejecutivo de la Red de Salud Huaylas Sur, designado mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 0505-2017-GRA-GR/p. de fecha 23 de noviembre del 2017 en honor a la verdad, conforme a la responsabilidad prevista en el numeral 1) del Art. 42 de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, en mérito a lo dispuesto en el Art. 9 del D.S. N° 130-2001-EF y a fin de que se proceda con la ANOTACIÓN PROVISIONAL, del predio que corresponde al Centro de Salud de Monterrey, declaro lo siguiente:

- Que, doy fe que el área, los linderos y sus medidas perimétricas del predio que consta en la memoria descriptiva y plano adjunto y que corresponde al Centro de Salud de Monterrey, del Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, Departamento de Ancash, son los mismos a los que fueron tomadas en campo.
- **DECLARO BAJO JURAMENTO** que el predio indicado y materia de saneamiento para su inscripción **NO ESTÁ EN LITIGIO ó NO ES MATERIA DE PROCEDIMIENTO JUDICIAL ALGUNO EN LA QUE SE CUESTIONE LA TITULARIEDAD DEL BIEN**, razones por las cuales solicito el **SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD**, ante SUNARP-Zona Registral N° VII-Sede Huaraz.
- Asimismo, dicho inmueble ha sido adquirido mediante **ACTA DE DONACIÓN**, realizado por el Alcalde del Centro Poblado de Monterrey.

Es todo cuanto DECLARO para los fines de la Anotación Provisional en el Registro de Predios conforme a ley.

Huaraz, 28 de Diciembre de 2017.


GOBIERNO REGIONAL DE ANCASH
DIRECCIÓN REGIONAL DE SALUD
M.C. JUAN CARLOS BARRETO MENDEZ
DNI N° 40532940
RED DE SALUD HUAYLAS SUR
JUAN CARLOS BARRETO MENDEZ
DNI N° 40532940

007



DIRECCIÓN REGIONAL DE SALUD DE ANCASH

RED DE SALUD HUAYLAS SUR

"Año del buen Servicio al Ciudadano"



DECLARACIÓN JURADA

Yo, Jesús Ernesto Sotelo Montes, identificado con DNI N° 31601887, de Profesión Ingeniero Civil, con Registro en el Colegio de Ingenieros del Perú CIP N° 70751, inscrito como verificador Común en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona Registral N° VII - Sede Huaraz, con el Código N° CIV005286VCZRVII y en aplicación del D.S. 130-2001-EF dictan medidas reglamentarias para que cualquier Entidad Pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad, en honor a la verdad, conforme a la responsabilidad prevista en el numeral 1) del Art. 42 de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, en mérito a lo dispuesto en el Art. 9 del D.S. N° 130-2001-EF y a fin de que se proceda con la ANOTACIÓN PROVISIONAL, del predio que corresponde al Centro de Salud de Monterrey, DECLARO LO SIGUIENTE:

- Que, doy fe que el área, los linderos y las medidas perimétricas del predio que consta en la memoria descriptiva y plano adjunto y que corresponde al Centro de Salud de Monterrey, del Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, Departamento de Ancash, son los mismos que fueron tomadas en campo. ✓

Es todo cuanto DECLARO para los fines de la Anotación Provisional en el Registro de Predios conforme a ley.

Huaraz, 14 de Julio de 2017.

JK

COLEGIO DE INGENIEROS DEL PERÚ
Código Único de Verificadores de Registros Públicos - Huancayo

Ing. Jesús Ernesto Sotelo Montes
ING. CIVIL 70751
CIP N° 005286VCZRVII

JESÚS ERNESTO SOTELO MONTES

DNI 31601887

008



DIRECCIÓN REGIONAL DE ANCASH
RED DE SALUD HUAYLAS SUR - HUARAZ

"Año del buen Servicio al Ciudadano"



DECLARACIÓN JURADA

Yo, GLADYZ TIHANE SALAZAR APAZA, identificado con DNI N° 09804262, domiciliado en EL Jr. Pablo Patrón S/N, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, Departamento de Ancash, en mi calidad de Directora Ejecutiva de la Red de Salud Huaylas Sur, en honor a la verdad, conforme a la responsabilidad prevista en el numeral 1) del Art. 42 de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, en mérito a lo dispuesto en el Art. 9 del D.S. N° 130-2001-EF y a fin de que se proceda con la ANOTACIÓN PROVISIONAL, del predio que corresponde al Centro de Salud de Monterrey, DECLARO LO SIGUIENTE:

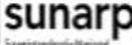
- Que, doy fe que el área, los linderos y las medidas perimétricas del predio que consta en la memoria descriptiva y plano adjunto y que corresponde al Centro de Salud de Monterrey, del Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, Departamento de Ancash, son los mismos a los que fueron tomadas en campo.
- Asimismo, declaro que el predio indicado y materia de saneamiento para su inscripción **NO ESTÁ EN LITIGIO O NO ES MATERIA DE PROCEDIMIENTO JUDICIAL ALGUNO.**

*¿cuestión de titularidad del bien
o cómo adquirió?*

Es todo cuanto DECLARO para los fines de la Anotación Provisional en el Registro de Predios conforme a ley.

Huaraz, 06 de noviembre de 2017.


Gobierno Regional de Ancash
Dirección Regional de Salud - Ancash
Red de Salud Huaylas Sur
M^c. Gladys Tihane Salazar Apaza
Directora Ejecutiva
DNI: 09804262 - DNI: 09804262

| | |
|---|---|
|  Superintendencia Nacional de los Registros Públicos | ZONA REGISTRAL N° VII - SEDE HUARAZ OFICINA REGISTRAL HUARAZ N° Partida: 02107515 |
| | INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES CN/CE UBIC.RUR. PREDIO DENOMINADO SAN ANTONIO / HUACHIS AREA Ha. 267.5000 HUARI : HUACHIS |

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
 RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
 B00003

ANOTACIÓN PREVENTIVA: A favor del **MINISTERIO DE SALUD - RED DE SALUD DE CONCHUCOS SUR**, de conformidad al procedimiento de saneamiento establecido en el D.S. 130-2001-EF, en mérito a la declaración jurada, otorgada por el Director Ejecutivo de la Red de Salud Conchucos Sur, Lic. Jesús Elías Cruzado Tirado, nombrado mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 350-2017-GRA-GR/p de fecha 09/08/2017, indicando que se ha adquirido el predio, mediante Escritura Pública de donación otorgada por la Comunidad Campesina San Antonio de Quichuas a favor de la Red de Salud Conchucos Sur - Puesto de Salud San Antonio de Quichuas, de fecha 22/10/2015, ante notario público de Huari Herberth Franco Solís Alcedo; la declaración jurada, emitida por la ingeniera verificadora Ing. Adelaida C. Sáenz Jamanca y al haberse cumplido con efectuar las publicaciones en el diario Oficial El Peruano con fecha 23/11/2018 y en el diario Prensa Regional con fecha 23/11/2017, memoria descriptiva, y plano de ubicación; se procede a anotar el procedimiento de saneamiento sobre una parte del predio inscrito en esta partida, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Predio ubicado en el Sector San Antonio de Potrero, distrito de Huachis, provincia de Huari y departamento de Ancash.

ÁREA_ha : 0.1536
 PERÍMETRO_ml : 155.00

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

POR EL NOR ESTE : Colinda con el camino de Huachis, en 01 tramo con 40.00 ml.
POR SUR ESTE : Colinda con el camino a Huachis, en 01 tramo con 36.00 ml.
POR SUR OESTE : Colinda con la propiedad de LA Comunidad Campesina San Antonio de Quichuas - Huachis y con el camino a Pomachaca, en 02 tramos de 16 ml y 23 ml, haciendo un total de 39.00 ml.
POR EL NOR OESTE : Colinda con la propiedad de la Comunidad Campesina San Antonio de Quichuas - Huachis; en 01 tramo con 40.00 ml.

El título fue presentado el 02/04/2018 a las 03:32:52 PM horas, bajo el N° 2018-00728719 del Tomo Diario 2044. Derechos cobrados S/ 45.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00004466-318.-HUARAZ, 18 de Abril de 2018.


 Karén Diana Carrasco Peña
 Registrador Público(e)
 Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

DECLARACION JURADA 004

Yo, Jesús Elías Cruzado Tirado, identificado con DNI N°40292519, con domicilio Legal en Jr. Santa Rosa S/N 320 Barrio Santa Rosa, del Distrito de Huari, Provincia de Huari, Departamento de Ancash, en calidad de Director Ejecutivo de la Red Salud Conchucos Sur Huari, acreditado con Resolución Directoral N°0350 – 2017 – GRA – GR/p, de fecha 07 de Agosto del 2017, declaro bajo juramento que el predio a favor del Sector Salud, Red de Salud Conchucos Sur, materia de saneamiento está ubicado en la localidad de San Antonio de Potrero, del Distrito de Huachis, Provincia de Huari, y Departamento de Ancash; el inmueble objeto de anotación preventiva no forma parte de ningún proceso judicial en el que se cuestione su derecho de propiedad, es decir no está en litigio, y fue adquirido mediante Escritura Pública de Donación de Bien Inmueble que otorga la COMUNIDAD CAMPESINA SAN ANTONIO DE QUICHUAS, a favor de la RED DE SALUD CONCHUCOS SUR – PUESTO DE SALUD SAN ANTONIO DE QUICHUAS, representado por su Director Ejecutivo de la Red Salud Conchucos Sur Huari, firmada el 22 de Octubre del año 2015, ante el Notario abogado de Huari Herberth Franco Solis Alcedo.

GOBIERNO REGIONAL DE ANCASH
RED DE SALUD CONCHUCOS SUR
Lic. Jesús Elías Cruzado Tirado
CEP 44515 DNI N° 40292519
DIRECTOR EJECUTIVO



800 007

DECLARACION JURADA

Yo, Adelaida Cristina Saenz Jamanca, identificado con DNI N° 46677215, con registro CIP 181226, con domicilio Legal en Jr. 14 de Setiembre S/N, del Distrito de Ranrahirca, Provincia de Yungay, Departamento de Ancash, en calidad de Verificador común CIV N°011711VCZRVI; declaro bajo juramento que los datos técnicos como: área, linderos y medidas perimétricas, que constan en la memoria descriptiva y plano del predio de la localidad San Antonio de Potrero, Distrito de Huachis, Provincia de Huari, Departamento de Ancash, a favor del Sector Salud, Red de Salud Conchucos Sur Huari, son los mismos que se han visto en campo. Que se detalla: área total de 0.1536 ha y limita por el **NOR ESTE** colinda con el camino a Huachis, con una longitud de 40.00 ml, por el **SUR ESTE** colinda con el camino a Huachis, con una longitud de 36.00 ml, por el **SUR OESTE** colinda con la propiedad de la Comunidad Campesina San Antonio de Quichuas – Huachis y con el camino a Pomachaca, con una longitud de 39.00 ml, por el **NOR OESTE** colinda con la propiedad de la Comunidad Campesina San Antonio de Quichuas – Huachis, con una longitud de 40.00 ml.



Adelaida C. Saenz Jamanca
Adelaida C. Saenz Jamanca
ING. AGRICOLA
Reg. CIP: N° 181226
CIV N° 011711VCZRVI



| | |
|---|--|
|  Superintendencia Nacional de los Registros Públicos | ZONA REGISTRAL N° VII - SEDE HUARAZ OFICINA REGISTRAL HUARAZ N° Partida: 02185117 |
| | INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES CN/CE UBIC. RUR. VALLE PUCHCA/VISTA ALEGRE C.P./PARC. 87311 AREA Ha. 0.2700 U.C. 8- 2608940-87311 HUARI : SAN MARCOS |

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
 RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
 B00002

ANOTACIÓN PROVISIONAL DE INDEPENDIZACIÓN EN MÉRITO AL

PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL D.S. N° 130-2001-EF: Al amparo del procedimiento establecido en el D.S. N° 130-2001-EF y en mérito a la declaración jurada suscrita por el Director Ejecutivo de la Red de Salud Conchucos Sur - Huari del Gobierno Regional de Ancash, Jhon Henry Henostroza Maguina con firma legalizada por el notario de Huari, Herberth Solís Alcedo con fecha 17/10/2016, designado mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 0329-2016-GRA/GR del 27/06/2016, publicaciones realizadas en el Diario "Ya" Diario Macrorregional y en el Diario Oficial "El Peruano" con fecha 21 y 22 de Octubre respectivamente y en la página Web de la Institución, así como el plano y memoria descriptiva suscritos por el verificador Ing. Agrícola Carmen H. Brito Monsalve, con CIV N° 0010662VCZRVII, aprobados mediante Informe Técnico N° 3999-2016-Z.R.N°VII/OC-HZ, del 29/11/2016 emitido por el Área de Catastro de esta Oficina Registral, se procede a la ANOTACIÓN PROVISIONAL DE INDEPENDIZACIÓN del área de 0.1019 Ha, que constituye parte del predio inscrito en la presente partida a favor del MINISTERIO DE SALUD, RED DE SALUD CONCHUCOS SUR-HUARI, con las siguientes características:

AREA Ha : 0.1019 Ha
 PERIMETRO m : 129.30 ml.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

- POR EL NORTE** : Con la unidad catastral N° 87311, de propiedad del caserío Vista Alegre, con 36.20 ml
- POR EL ESTE** : Con la unidad catastral N° 87311, de propiedad del caserío Vista Alegre, en dos tramos de 11.30 ml y 5.05 ml, haciendo un total de 16.35 ml
- POR EL SUR** : Con la unidad catastral N° 87695, de propiedad del caserío Vista Alegre, en tres tramos de 3.43 ml, 10.48 ml y 2.74 ml, y con la unidad catastral N° 87311 de propiedad del caserío Vista Alegre, con 37.10 ml, haciendo un total de 53.75 ml.
- POR EL OESTE** : Con la unidad catastral N° 87311, de propiedad del caserío Vista Alegre, con 23.00 ml.

REMANENTE 01

AREA Ha : 0.1489 Ha
 PERIMETRO m : 187.70 ml.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

- POR EL NORTE** : Con camino de herradura a Chuyo, en dos tramos de 10.15 ml y 1.20 ml, haciendo un total de 11.35 ml
- POR EL ESTE** : Con la propiedad del Ministerio de Salud, Red de Salud de Conchucos Sur-Huari, en dos tramos de 23.00 ml y 37.10 ml, haciendo un total de 60.10 ml.
- POR EL SUR** : Con la unidad catastral N° 87695, de propiedad del caserío Vista Alegre, en nueve tramos de 7.97 ml, 4.89 ml, 8.90 ml, 10.14 ml, 10.80 ml, 2.26 ml, 8.69 ml, 8.05 ml y 2.09 ml, haciendo un total de 63.79 ml.
- POR EL OESTE** : Con la carretera al Centro Poblado de Rancas y Mancos, en veinte tramos de 2.53 ml, 2.47 ml, 2.15 ml, 2.02 ml, 3.91 ml, 2.04 ml, 2.23 ml, 3.95 ml, 4.59 ml, 2.11 ml, 2.31 ml, 3.94 ml, 2.21 ml, 2.30 ml,

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

IMPRESION:31/05/2019 15:25:02 Página 4 de 6
 ZBASILIO/0401

| | |
|---|---|
|  Superintendencia Nacional de los Registros Públicos | ZONA REGISTRAL N° VII - SEDE HUARAZ OFICINA REGISTRAL HUARAZ N° Partida: 02185117 |
| | INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES CN/CE UBIC.RUR. VALLE PUCHCA/VISTA ALEGRE C.P./PARC. 87311 AREA Ha. 0.2700 U.C. 8- 2608940-87311 HUARI : SAN MARCOS |

2.04 ml., 2.08 ml., 2.08 ml., 3.13 ml. y 2.13 ml., haciendo un total de 52.46 ml.

REMANENTE 02

AREA Ha : 0.0177 Ha
PERIMETRO_m : 116.97 ml

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

- POR EL NORTE** : Con camino de herradura a Chuyo, en cuatro tramos de 19.13 ml., 14.64 ml., 3.87 ml. y 3.61 ml., haciendo un total de 41.25 ml.
- POR EL ESTE** : Con camino de herradura a Chuyo, en cinco tramos de 3.24 ml., 4.17 ml., 3.11 ml., 2.67 ml. y 2.74 ml., haciendo un total de 15.93 ml.
- POR EL SUR** : Con la unidad catastral N° 87695, de propiedad del caserío Vista Alegre, en dos tramos de 6.87 ml. y 0.37 ml., haciendo un total de 7.24 ml.
- POR EL OESTE** : Con la propiedad del Ministerio de Salud, Red de Salud Conchucos Sur Huari, en tres tramos de 5.05 ml., 11.30 ml., y 36.20 ml., haciendo un total de 52.55 ml.

El título fue presentado el 17/11/2016 a las 08:45:54 AM horas, bajo el N° 2016-02110689 del Tomo Diario 2044. Derechos cobrados S/ 42.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00016694-318.-HUARAZ, 09 de Febrero de 2017.

ZONA REGISTRAL N° VII - SEDE HUARAZ

D. BASILIO TORO VILLANUEVA
Registrador Público

Copia Informativa
El Reverso se encuentra
No tiene Validez Para Ninguno de los
Administrativo, Judicial y Extrajudicial

IMPRESION: 31/05/2019 15:25:02 Página 5 de 6

ZBASILIO0401

005

"Año de la consolidación del Mar de Grau"

6

DECLARACIÓN JURADA

Yo, JHON HENRRY HENOSTROZA MAGUIÑA con D.N.I N° 44765843, con domicilio en Jr. Mariscal Luzuriaga N° 310 - Huarí, Director Ejecutivo de la Red de Salud Conchucos sur – Huarí, Designado con RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL N°0329-2016 de fecha 27 de Junio del 2016.

DECLARO BAJO JURAMENTO:

Que, el Predio materia de Saneamiento Físico – Legal, ubicado en el Sector de Vista Alegre, Distrito de San Marcos, Provincia de Huarí y Departamento de Ancash, no posee ningún Litigio ni Proceso Judicial, razones por las cuales solicito la INSCRIPCIÓN PROVISIONAL del mencionado inmueble a la SUNARP – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz.

Dicho inmueble ha sido adquirido mediante ACTA DE DONACIÓN, por parte de su propietario, el Caserío de Vista Alegre, celebrada el 17 de Julio del 2016.

Huaraz, Octubre del 2016


GOBIERNO REGIONAL DE ANCASH
RED DE SALUD CONCHUCOS SUR

C.D. Jhon Henry Henostroza Maguiña
D.N.I N° 44765843
DIRECTOR EJECUTIVO

JHON HENRRY HENOSTROZA MAGUIÑA

D.N.I N° 44765843

CERTIFICACIÓN
A LA VUELTA →

009



"Año de la consolidación del Mar de Grau"

10

DECLARACIÓN JURADA DEL ING. VERIFICADOR

Yo, CARMEN HILDA BRITO MONSALVE con D.N.I N° 41611171, Registro CIP N° 163935, con domicilio Pasaje Casca S/N, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, Departamento de Ancash, acreditado como VERIFICADOR COMÚN CIV N°010662VCZRVI.

ESTE DOCUMENTO NO FUE REDACTADO EN LA NOTARIA

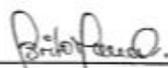
DECLARO BAJO JURAMENTO:

Que, los datos Técnicos (Área, Linderos y Medidas Perimétricas) del predio perteneciente al MINISTERIO DE SALUD, RED DE SALUD CONCHUCOS SUR - HUARI, ubicado en el Sector de Vista Alegre, Distrito de San Marcos, Provincia de Huari y Departamento de Ancash, que constan en el Plano y Memoria Descriptiva son los mismos levantados en campo, todo esto para realizar el Saneamiento Físico legal en mérito al Decreto Supremo N°130-2001-EF.

EL NOTARIO SE RESPONSABILIZA POR EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO ART 108 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049

Es todo cuanto declaro en honor a la verdad, para los fines pertinentes.

Huaraz, Octubre del 2016


CARMEN HILDA BRITO MONSALVE
D.N.I N° 41611171



| | |
|---|--|
|  Superintendencia Nacional de los Registros Públicos | ZONA REGISTRAL N° VII - SEDE HUARAZ OFICINA REGISTRAL HUARAZ N° Partida: 07109768 |
| | INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS LUGAR PREDIO DENOMINADO CHACPAR HUARI : CHAVIN DE HUANTAR |

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: GRAVAMENES Y CARGAS
D00001

ANOTACIÓN PREVENTIVA - D.S. 130-2001-EF: A favor del MINISTERIO DE EDUCACION, I.E.L. N° 2613- CHACPAR, de conformidad al procedimiento de saneamiento establecido en el D.S. 130-2001-EF, en mérito a la declaración jurada de fecha 14.NOV.2016 con firma certificada por notario Didi Hugo Gomez Villar, otorgada por el Director Regional de Educación Mag. Willam Edison Llajaruna Ampuero, la declaración jurada de fecha 14. NOV.2016, emitida por el ingeniero verificador Eber E. Hcnostroza Huamán y al haberse cumplido con efectuar las publicaciones en el diario Oficial El Peruano con fecha 17.NOV.2016 y en el diario Prensa Regional con fecha 17.NOV.2016, se procede a anotar el procedimiento de saneamiento de una parte del predio inscrito en esta partida, tal como se indica:

ÁREA : 500.00 m²
PERÍMETRO : 92.81 ml.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

POR EL NORTE : Con la Comunidad Campesina de Huancapampa, con 29.91 ml.
POR EL ESTE : Con la Comunidad Campesina de Huancapampa, con 18.77 ml.
POR EL SUR : Con la Comunidad Campesina de Huancapampa, con 29.43 ml.
POR EL OESTE : Con la Comunidad Campesina de Huancapampa, con 15.40 ml.

El título fue presentado el 18/11/2016 a las 12:59:02 PM horas, bajo el N° 2016-02118271 del Tomo Diario 2044. Derechos cobrados S/ 42.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00005402-395.-HUARAZ, 04 de Enero de 2017.


Karén Diana Carrasco Arilla
Registrador Público(e)
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

Copia autorizada para su uso en la Zona Registral N° VII - Sede Huaraz
El Reverso de este documento no tiene validez administrativa y otros

IMPRESION: 31/05/2019 15:27:49 Página 1 de 5
ZBASIUO/0401



004
GOBIERNO REGIONAL DE ANCASH
DIRECCION REGIONAL DE EDUCACION DE ANCASH
 "Año de la Consolidación del Mar de Grau"

5
 DIRECCION REGIONAL DE EDUCACION
HUGO GOMEZ VILLAR
 Jr. Francisco Bolognesi 137 Independencia
HUARAZ
 Cel: 998375711 - #510319852
 Telf. Fijo 0531577702

DECLARACIÓN JURADA

Yo, LLAJARUNA AMPUERO WILLAM EDISON, con D.N.I. N° 26953014, domiciliado en F/L. Las Fuccias Nro. 26 Int. 09 Nicrupampa (Pasando Dos Cuadras Del Inst. Pedag.) Ancash - Huaraz - Independencia, provincia de Huaraz, departamento de Ancash, en mi calidad de Director Regional de Educación de Ancash, en honor a la verdad, conforme a la responsabilidad prevista en el numeral 1) del Art. 42 de la Ley N° 27444, en mérito a lo dispuesto en el Art. 9 del D.S. N° 130-2001-EF y a fin de que se proceda con la ANOTACION PROVISIONAL del predio que corresponde a la Institución Educativa, DECLARO LO SIGUIENTE:

ESTE DOCUMENTO NO FUE REDACTADO EN LA NOTARIA

- Que, el predio con área de 500.00m2, ubicado en el sector Chacpar- centro poblado de Chacpar, distrito de Chavin de Huantar, provincia de Huaraz, departamento de Ancash, es propiedad de la Institución Educativa Inicial N° 2613 en mérito al documento privado de donación del año 2011, efectuada por la Comunidad Campesina De Huancapampa cuya titularidad inicial corre inscrito en la partida N° 07109768 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz. Predio que se viene poseyendo actualmente en calidad de propietario (poseedor mediato) y no como simples poseedores.
- Asimismo, declaro que el predio indicado y materia de saneamiento para su inscripción NO ESTA EN LITIGIO o NO ES MATERIA DE PROCEDIMIENTO JUDICIAL ALGUNO.

Es todo cuanto DECLARO para los fines de la anotación provisional del predio y el derecho de propiedad (inmatriculación) en el Registro de Predios conforme a ley.

EL NOTARIO NO SE RESPONSABILIZA POR EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO ART. 108 DEL D. L. Nº 1048

Huaraz, 14 de noviembre del 2016.



GERTIFICO QUE LA FIRMA QUE ANTECEDE
 CORRESPONDE A WILLAM EDISON
LLAJARUNA AMPUERO = =
 IDENTIFICADO (A) CON D.N.I. N°
26 953014 = = =
 EL NOTARIO NO ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE EL
 CONTENIDO DEL DOCUMENTO
 HUARAZ



14 NOV 2016
 DR. HUGO GOMEZ VILLAR





8

DECLARACIÓN JURADA DEL VERIFICADOR RESPONSABLE

Yo, Eber Edgar Henostroza Huamán, con D.N.I. N° 43443131, domiciliado en el Barrio Bellavista - distrito y provincia de Huaraz - departamento de Ancash - en mi calidad de Verificador Común inscrito en el Índice de Verificadores de la Oficina Registral de Huaraz con el CIV N° 007790VCZRVII (con CIP N° 125786), en honor a la verdad, conforme a la responsabilidad prevista en el numeral 1) del Art. 42 de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, en mérito a lo dispuesto en el Art. 9 del D.S. N° 130-2001-EF y a fin de que se proceda con la ANOTACION PROVISIONAL del predio que corresponde a la Institución Educativa, DECLARO LO SIGUIENTE:

- Que, doy fe que el área, los linderos y las medidas perimétricas del predio que consta en la memoria descriptiva y plano adjunto y que corresponde a la Institución Educativa Inicial N° 2613 del sector Chacpar- centro poblado de Chacpar, distrito de Chavin de Huantar, provincia de Huari, departamento de Ancash, son los mismos a los que fueron tomadas en campo, es decir, donde viene funcionando dicha Institución Educativa.

Es todo cuanto DECLARO para los fines de la anotación provisional en el Registro de Predios conforme a ley.

Huaraz, 14 de noviembre del 2016.


Eber E. Henostroza Huamán
ING. CIVIL
Reg. CIP N° 125786
CIV N° 007790VCZRVII

EBER EDGAR HENOSTROZA HUAMAN
D.N.I. N° 43443131

| | |
|---|--|
|  Superintendencia Nacional de los Registros Públicos | ZONA REGISTRAL N° VII - SEDE HUARAZ OFICINA REGISTRAL HUARAZ N° Partida: 11209384 |
| | INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS LUGAR PUNCA PAMPA SECTOR SAN MARTIN DE PUNCA PAMPA A. RAYMONDE MIRGAS |

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO: ANTECEDENTE DOMINIAL

A00001

PREDIO INDEPENDIZADO DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 07006134 DEL REGISTRO DE PREDIOS (INSCRIPCIÓN PROVISIONAL).

RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

B00001

Predio denominado PUNCA PAMPA, ubicado en el Sector San Martín de Punca, Distrito de Mirgas, Provincia de Antonio Raimondi, Departamento de Ancash.

AREA_m² : 1,840.50 Has.

PERIMETRO_m : 186.27 ml.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

POR EL NORTE : Con Octavio Sifuentes Pablo, con 24.24 ml.

POR EL ESTE : Con Octavio Sifuentes Pablo, con 39.74 ml.

POR EL SUR : Con Eduvina Vega Mergilda, con 50.45 ml.

POR EL OESTE : Con trocha carrozable Punca-Mareypampa, con 71.84 ml.

RUBRO: TÍTULO DE DOMINIO

C00001

INSCRIPCIÓN PROVISIONAL: El MINISTERIO DE SALUD - RED DE SALUD CONCHUCOS SUR, debidamente representado por el Director de la Red de Salud Conchucos Sur Jesús Elías Cruzado Tirado, es propietaria en forma provisional del predio que se independiza en la presente partida, en mérito al procedimiento de saneamiento establecido por el D.S. N° 130-2001-EF y sus modificatorias y a la Declaración Jurada de fecha 05/01/2015 con firma legalizada por el Notario Herbert Francos Solís Alcedo en la ciudad de Huari.

El título fue presentado el 06/01/2015 a las 10:01:23 AM horas, bajo el N° 2015-00000136 del Tomo Diario 2044. Derechos cobrados S/ 116.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000016-11, 00000316-23.-HUARAZ, 24 de Febrero de 2015.

Zona Registral N° VII - Sede Huaraz


Carlos Alberto Aguilar Yanac
Registrador Público (e)

002

000004

DECLARACIÓN JURADA

Por el presente documento yo, Jesús Elías Cruzado Tirado, identificada con DNI N° 40292519, en mi condición de Director de la Red de Salud Conchucos Sur, **DECLARO BAJO JURAMENTO** que el inmueble donde funciona el puesto de salud San Martín de Punca, ubicada en el Distrito Mirgas, Provincia de Antonio Raimondi, Región Ancash; tiene las siguientes características de identificación: **Área.- 1,840.5 M². Linderos y medidas.- por el norte: colinda con la propiedad de Octavio Sifuentes Pablo con 24.24 ML, por el sur: colinda con la propiedad de Eduvina Vega Mergilda con 39.74 ML, por el este: colinda con la propiedad de Octavio Sifuentes Pablo con 50.45 ML, por el oeste: colinda con la Trocha Carrozable Punca -Mareypampa con 71.84 ML. Perímetro total.- 186.27 ML.**

Asimismo, declaro también que dicho inmueble fue adquirido por **DONACIÓN** Don Saturnino Cecilio Bautista Velázquez, cuyos documentos no existen a la fecha en el puesto de salud San Martín de Punca, ubicada en el Distrito Mirgas, Provincia de Antonio Raimondi, Región Ancash la se encuentra en **posesión** desde hace más de **doce (12) años**; y, **no tiene proceso judicial** alguno pendiente.

Hago la presente declaración en honor a la verdad y para los fines de saneamiento a que se refiere la Ley N° 26512 y su reglamento, dejando constancia que este documento también es suscrito por el encargado del puesto de salud San Martín de Punca, don Clemente Velázquez Tarazona, identificada con DNI N° 31823276.

Huari, 05 de enero del 2015


 Jesús Elías Cruzado Tirado
 DNI N° 40292519

 
 Clemente Velázquez Tarazona
 DNI N° 31823276

**CERTIFICACIÓN
 A LA VUELTA →**

| | |
|---|---|
|  | ZONA REGISTRAL N° VII - SEDE HUARAZ OFICINA REGISTRAL HUARAZ N° Partida: 07109768 |
| | INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS LUGAR PREDIO DENOMINADO CHACPAR HUARI : CHAVIN DE HUANTAR |

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00003

ANOTACION PROVISIONAL - D.S. 130-2001-EF: A favor del ESTADO PERUANO - MINISTERIO DE SALUD - PUESTO DE SALUD DE CHACPAR de acuerdo al procedimiento de saneamiento establecido en el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, en mérito a la declaración jurada del 11/09/2017 suscrita por el Director Ejecutivo de la Red de Salud Conchucos Sur-Huari, Lic. Jesús Elías Cruzado Tirado; declaración jurada del 20/12/2016, suscrita por el ingeniero verificador, Gumercindo Hermilio Guillén Sánchez, con firma legalizada por el notario de Huaraz Didi Hugo Gómez Villar; las publicaciones realizadas en el diario oficial El Peruano con fecha 16/03/2017 y el diario Prensa Regional con fecha 10/03/2017; memoria descriptiva y plano de ubicación; se procede a anotar el procedimiento de saneamiento de una parte del predio inscrito en esta partida, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

AREA_m² : 801.00 m²
PERIMETRO_m : 124.73 m
SECTOR : Chacpar

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

POR EL NORTE : Con la propiedad de la Comunidad Campesina Huancapampa, del vértice 1 al vértice 2, con 20.37 m.
POR EL ESTE : Con la propiedad de la Comunidad Campesina Huancapampa, del vértice 2 al vértice 8, con 50.67 m.
POR EL SUR : Con la propiedad de la Comunidad Campesina Huancapampa, del vértice 8 al vértice 9, con 7.59 m.
POR EL OESTE : Con la carreteira de acceso, del vértice 9 al vértice 1, con 46.10 m.

El título fue presentado el 26/06/2017 a las 04:31:24 PM horas, bajo el N° 2017-01346748 del Tomo Diario 2044. Derechos cobrados S/ 44.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00013066-326 Devolución(es) de Título(s) anterior(es) 2017-00677408.-HUARAZ, 21 de Setiembre de 2017.

ZONA REGISTRAL N° VII - SEDE HUARAZ

[Firma]
Dra. Zuley A. Huerta Cruzani
Registradora Pública

IMPRESION: 31/05/2019 15:27:58 Página 4 de 5

ZBASILIO/0401

006



PERÚ

Ministerio de Salud

UNIDAD DE LOGÍSTICA - PATRIMONIO

DIRECCION REGIONAL DE SALUD ANCASH
RED DE SALUD CONCHUCOS SUR - HUARI
JR. LUZURIAGA N° 310-TELEFAX 043-453009



Personas que Atendemos Personas

"Año Del Buen Servicio Al Ciudadano"

DECLARACION JURADA

YO, JESUS ELIAS CRUZADO TIRADO, identificado con DNI N° 40292519, con domicilio en Jr. Santa Rosa 320 Barrio Santa Rosa - Distrito de Huari, Provincia de Huari y Departamento de Ancash, en mi condición de Director Ejecutivo de la Red de Salud Conchucos Sur-Huari, Dirección Regional de Salud de Ancash, designado mediante Resolución Ejecutiva Regional N°0165-2017-GRA-GR/p, de la fecha 16 de Mayo de 2017.

Que habiendo solicitado el SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD, ubicado en la comunidad campesina de Huancapampa del Sector Chacpar, Distrito de Chavin de Huanter, Provincia de Huari y Departamento de Ancash, el área total de la propiedad es de 801.00m2, las colindancias Por el Norte colinda con la propiedad de la comunidad campesina Huancapampa; del vértice 1 al vértice 2. Con una longitud de 20.37m, por el Este colinda con la propiedad de comunidad campesina Huancapampa; del vértice 2 al vértice 8. Con una longitud de 50.67m, Por el Sur colinda con la propiedad de comunidad campesina Huancapampa; del vértice 8 al vértice 9. Con una longitud de 7.59m, y Por el Oeste colinda con la carretera de acceso; del vértice 9 al vértice 1 con una longitud de 46.10m.

DECLARO BAJO JURAMENTO que el predio no es materia de procedimiento judicial alguno en el que se cuestione la titularidad del bien, razones por las cuales solicito SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD, ante SUNARP-Zona Registral N° VII-Sede Huaraz.

Dicho inmueble ha sido adquirido mediante ACTA DE DONACIÓN, según registra en el traslado notarial N°1259757 VTA, celebrada el 26 de Abril del 2000.

11/11/2016

Huari, 23 de mayo del 2017

GOBIERNO REGIONAL DE ANCASH
RED DE SALUD CONCHUCOS SUR
Lic. Jesus Elias Cruzado Tirado
CEP 44515, DNI N° 40292519
DIRECTOR EJECUTIVO

ERTIFICACIÓN
LA VUELTA



DECRETO SUPREMO N° 130-2001-EF

Dictan medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Decreto de Urgencia N° 071-2001 se estableció la autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional necesaria para la ejecución de los actos de adquisición, disposición, administración y control de los bienes de propiedad estatal a su cargo; y, se declaró de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas en general;

Que, el mencionado Decreto de Urgencia estableció que el mismo sería reglamentado por Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas en un plazo no mayor de 45 días calendario a partir de su publicación;

Que, en consecuencia, es necesario dictar las medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública, sin discriminación alguna, pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad estatal por su propia cuenta;

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 8) del Artículo 118 de la Constitución Política del Perú, la Ley N° 27395 y el Decreto de Urgencia N° 071-2001;

DECRETA:

Artículo 1.- Las entidades públicas mencionadas en el siguiente artículo deberán, por su propia cuenta, efectuar el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad estatal a cargo de la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN), cuyas características se describen en el Artículo 3 del presente Decreto Supremo.

El saneamiento comprenderá todas las acciones destinadas a lograr que en los Registros Públicos figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles de las entidades públicas, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercitan las respectivas entidades; y, a registrar contablemente en la Cuenta 33, los bienes de propiedad de dichas entidades, y, en la Cuenta de Orden los bienes afectados en uso a las mismas, así como aquéllos sobre los que ejerzan cualquier derecho de administración.

Artículo 2.- Están obligadas a realizar el saneamiento descrito en el presente Decreto Supremo, las siguientes entidades de la Administración Pública:

a) El Poder Ejecutivo, incluyendo Ministerios y Organismos Públicos Descentralizados;

b) El Poder Legislativo;

c) El Poder Judicial;

d) Los Gobiernos Regionales;

e) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía;

f) Las demás entidades y organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas;

Artículo 3.- De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 1 del Decreto de Urgencia N° 071-2001, los bienes de propiedad estatal cuya administración está a cargo de la Superintendencia de Bienes Nacionales, son los siguientes: i) Aquéllos respecto de los cuales la SBN, la ex Dirección General de Bienes Nacionales u otra entidad pública con la competencia correspondiente, hubiera otorgado a alguna de las entidades de la administración pública señaladas en el artículo anterior, la propiedad o cualquier otro derecho real sobre un bien de propiedad estatal; ii) Los que dichas entidades hubieran adquirido directamente; y, iii) Los bienes de propiedad estatal que en virtud de concesión, delegación o autorización del Estado, han sido otorgados a las personas jurídicas de régimen privado que prestan servicios públicos, para que ejerciten algún derecho real sobre los mismos.

Artículo 4.- Para efectos de lo dispuesto en la parte final del Artículo 1 del Decreto de Urgencia N° 071-2001, concordado con el Artículo 85 de la Ley N° 23853, Ley Orgánica de Municipalidades, son bienes de las Municipalidades: i) Los inmuebles y muebles destinados a servicios públicos locales, edificios municipales y sus instalaciones y, en general, todos los adquiridos, construidos y sostenidos por la Municipalidad; ii) Los que posean a título privado y que no estén destinados a un servicio público; (iii) Los terrenos eriazos o ribereños, ubicados en las áreas de expansión urbana, que les transfiere el Estado; y, iv) Los legados y donaciones que se hagan a su favor.

Artículo 5.- La Superintendencia de Bienes Nacionales podrá realizar el saneamiento legal de los bienes inmuebles que se encuentran bajo su administración, así como de los aportes reglamentarios de propiedad estatal en general, de acuerdo con sus fines institucionales, los que previa calificación registral deberán inscribirse en los Registros Públicos a nombre del Estado

representado por la SBN. El saneamiento se efectuará de acuerdo con las normas contenidas en este Decreto Supremo y las Directivas que la SBN emitirá oportunamente.

Artículo 6.- Las Oficinas Registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a nivel nacional y las Oficinas del Registro Predial Urbano, procederán conforme corresponda, a inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo, la propiedad de los terrenos, edificaciones, construcciones, modificaciones y derechos de diversa índole sobre los mismos de los que sean titulares las entidades públicas señaladas en el Artículo 2 del presente Decreto Supremo.

Artículo 7.- Las inscripciones registrales a ser realizadas al amparo del presente Decreto Supremo, comprenden los siguientes actos: (*)

(*) Texto modificado por la Única Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 marzo 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 7.- Las inscripciones a ser realizadas al amparo del presente Decreto Supremo, comprenden los siguientes actos:"

a) Inmatriculación.

b) Inscripción del dominio.

c) Aclaraciones y rectificaciones de los asientos registrales que lo ameriten, bien sea por inmatriculación o demás inscripciones efectuadas.

d) Declaratorias o constataciones de fábrica, así como ampliaciones o aclaraciones de la descripción de fábrica. (*)

(*) Inciso modificado por la Única Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 marzo 2008, cuyo texto es el siguiente:

"d) Declaratorias o constataciones de fábrica, así como ampliaciones o aclaraciones de la descripción de fábrica, demolición."

e) Inscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas.

f) Inscripción o modificación de la lotización.

g) Independizaciones, acumulaciones, desmembraciones y fraccionamientos.

del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 marzo 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 8.- Las entidades públicas deberán publicar por una (01) vez en el Diario Oficial “

El Peruano” y en otro de circulación regional, así como en la Página Web institucional, la relación de bienes y actos materia de saneamiento.

Los terceros que se sientan afectados en algún derecho podrán oponerse judicialmente a la inscripción definitiva.

El ejercicio del derecho de oposición suspende el proceso de inscripción registral definitiva, quedando vigente la inscripción provisional hasta que se resuelva la oposición judicial.

Cuando la afectada sea una entidad estatal, ésta podrá solicitar ante la SBN la oposición del trámite del saneamiento promovido. Esta solicitud suspenderá el proceso de inscripción registral definitiva hasta su resolución por ésta, la que deberá pronunciarse en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles.

La Resolución de la SBN tiene mérito suficiente para su inscripción registral definitiva a favor de la entidad estatal que señale.

Transcurrido el plazo antes indicado sin pronunciamiento de la SBN, el Registrador, a solicitud de la entidad interesada y por el solo mérito de la verificación del transcurso del plazo, procederá a la inscripción definitiva del acto registral.

En caso de que la SBN resulte ser la entidad afectada por el trámite de saneamiento a cargo de otra entidad, corresponde al Órgano de Revisión de la SBN resolver la oposición formulada por aquélla."

Artículo 9.- Las entidades públicas deberán presentar ante el Registro Público correspondiente, por medio del titular de la entidad estatal, del funcionario autorizado por éste, o del Jefe de la Oficina correspondiente en la que se encuentre ubicado el inmueble o de quien haga sus veces, una solicitud adjuntando los siguientes documentos:

- Declaración Jurada mencionando el documento en el que sustenta su derecho y manifestando que los inmuebles y derechos materia de los actos que se pretenden inscribir, rectificar o aclarar en el Registro correspondiente, no son materia de procedimiento judicial alguno.

- La memoria descriptiva correspondiente a la realidad actual del área, linderos y medidas perimétricas del terreno, así como de las construcciones

existentes con independencia de las fechas en que en él mismo pudieran haberse efectuado ampliaciones, modificaciones o rectificaciones de las declaratorias de fábrica inscritas o no, las que se regularizarán con este único documento.

- Copias de las páginas respectivas de los diarios en los que se hubieran efectuado las publicaciones detalladas en el artículo anterior.

- Declaración jurada del Verificador Ad hoc, arquitecto o ingeniero civil, inscrito en las Oficinas Registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos o en las del Registro Predial Urbano correspondiente, dando fe de todos los datos técnicos necesarios para la inscripción, así como de los planos presentados.

- Los planos de ubicación, perimétrico y de distribución elaborados por el Verificador Ad hoc, cuando corresponda presentarlos.

- Cualquier información que, adicionalmente, permita el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad estatal. (*)

(*) Artículo modificado por la Única Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 marzo 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 9.- Efectuada la publicación referida en el artículo precedente y dentro de un plazo no mayor a sesenta (60) días calendarios, las entidades públicas deberán presentar ante el Registro de Predios la solicitud de anotación preventiva adjuntando los siguientes documentos:

- Declaración Jurada mencionando el documento en el que sustenta su derecho y manifestando que los inmuebles y derechos materia de los actos que se pretenden inscribir, rectificar o aclarar en el Registro, no son materia de procedimiento judicial alguno en el que se cuestione la titularidad del bien.

- La memoria descriptiva correspondiente a la realidad actual del área, linderos y medidas perimétricas del terreno, así como de las construcciones existentes con independencia de las fechas en que pudieran haberse efectuado, las que se regularizarán con este único documento.

- Los planos de ubicación, perimétrico y de distribución.

- Declaración jurada del verificador responsable, dando fe de todos los datos técnicos necesarios para la inscripción, así como de los planos presentados.

- Copia de la publicación.

- Cualquier documento que, adicionalmente, permita el saneamiento legal

títulos comprobatorios de dominio, la inscripción de dominio del predio se efectuará a favor del Estado, inscribiéndose en el rubro correspondiente las cargas y gravámenes que hubieren.

Las inscripciones que no se efectúen según lo dispuesto en este artículo, deberán ser rectificadas a solicitud de la entidad que efectuó el saneamiento o, en su defecto, a solicitud del Gobierno Regional o de la SBN.”

Artículo 11.- Las inscripciones registrales a que se refiere el Artículo 7 del presente Decreto Supremo, serán realizadas de manera provisional por el lapso de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de publicación de los avisos a que se refiere el Artículo 8 del presente Decreto Supremo.

Transcurrido este plazo sin que haya mediado oposición de una entidad estatal ante la SBN o judicial de terceras personas, procederá la conversión en inscripción definitiva a solicitud de las citadas entidades públicas. (*)

(*) Artículo modificado por la Única Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 marzo 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 11.- Las inscripciones registrales a que se refiere el Artículo 7 del presente Decreto Supremo, serán realizadas de manera provisional. Transcurrido el plazo de treinta (30) días calendario de efectuada la inscripción provisional sin que haya mediado oposición de una entidad estatal ante la SBN o judicial de terceras personas, procederá la conversión en inscripción definitiva a solicitud de las citadas entidades públicas.”

Artículo 12.- Una vez realizada la inscripción en los Registros Públicos de los bienes de propiedad estatal de las entidades públicas, así como las de los bienes de su propiedad, éstas procederán a su respectivo registro contable. Dicha información, así como la constancia de la inscripción registral correspondiente, deberá remitirse a la Superintendencia de Bienes Nacionales para su respectivo registro, en el lapso de 15 días calendario contados a partir de la inscripción registral, bajo responsabilidad de la Oficina de Administración y Finanzas o su similar de la entidad estatal respectiva.

Las entidades públicas que tuvieran inscritos todos o algunos de los bienes de su propiedad, o de los encargados a su administración, deberán proceder a su registro contable de acuerdo con las normas generales de Contabilidad Gubernamental y, complementariamente, con lo establecido en la Directiva N° 001-98/SBN-OAJ, Directiva para el registro y control contable de los bienes de propiedad del Estado, aprobada por Resolución N° 216-98/SBN. La información contable deberá ser remitida a la SBN en el lapso de 15 días calendario contados a partir de la publicación del presente Decreto Supremo.

Artículo 13.- El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera. - El saneamiento técnico, legal y contable de los bienes de propiedad estatal no autoriza a las entidades estatales a disponer libremente de los bienes saneados.

Segunda. - Las entidades públicas que gozan de competencia y autonomía patrimonial establecida expresamente por ley aplicarán los procedimientos establecidos en el presente Decreto Supremo, respecto de los bienes de su propiedad y que sean administrados directamente por ellas, en cumplimiento de las normas legales vigentes.

Tercera. - Las entidades públicas mencionadas en el Artículo 2 del presente Decreto Supremo deberán remitir a la SBN, en un plazo de 60 días calendario contados a partir de la vigencia del presente Decreto Supremo, una relación detallada de los bienes a su cargo indicando la situación legal en la que se encuentran, utilizando el formato que aprobará la SBN mediante Directiva.

La SBN, en un plazo de 30 días calendario contados a partir de la presentación del formato señalado en el párrafo anterior, establecerá mediante Resolución el cronograma de saneamiento de los bienes de la entidad correspondiente.

Cuarta. - La SBN se encargará de realizar los programas de capacitación necesarios para que las entidades públicas puedan realizar el saneamiento de sus inmuebles; y, de prestar la asesoría técnica que requieran las mismas para dicho fin.

Quinta. - Establézcase que los Organismos Públicos e Instituciones Públicas descentralizadas, integran el Gobierno Central, por lo que sus bienes son de propiedad estatal.

Sexta. - La SBN queda facultada para dictar las normas reglamentarias y las directivas necesarias para la aplicación del presente Decreto Supremo.

Dado en la Casa de Gobierno, en la ciudad de Lima a los dos días del mes de julio del año dos mil uno.

VALENTIN PANIAGUA CORAZAO

Presidente Constitucional de la República

JAVIER SILVA RUETE

Ministro de Economía y Finanzas